

RCS : METZ
Code greffe : 5751

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2014 B 01301
Numéro SIREN : 808 539 597
Nom ou dénomination : A2C CONSEIL ET PATRIMOINE

Ce dépôt a été enregistré le 13/09/2021 sous le numéro de dépôt 6591

Déposé au greffe du Tribunal Judiciaire
sous le N°

Metz, le...23/09/20...

Le Greffier



FM/FC/CDS

REPERTOIRE : N° 3 9 0 5 5

DU 13 SEP. 2019

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF, le 29 août pour l'apporteur et
LE 13 septembre pour la société bénéficiaire

Maître Fabienne MARTIN, notaire à la résidence de METZ (Moselle), 5 rue
Gambetta,

A REÇU le présent acte contenant :

APPORT IMMOBILIER AVEC AUGMENTATION DE CAPITAL

A la SAS A2C CONSEIL ET PATRIMOINE

A LA REQUÊTE DE :

Monsieur Antonio dit Antoine **COSTANZA**, retraité, époux de Madame
Catherine Sarah **TILLIERE**, demeurant à FLEVY (57365) 17 rue du Nouvet.

Né à FAVARA (ITALIE) le 18 septembre 1954.

Marié à la mairie de TALANGE (57525) le 23 septembre 1977 sous le régime
légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Apporteur

La Société dénommée **A2C CONSEIL ET PATRIMOINE**, Société par actions
simplifiée au capital de 2.000,00 €, dont le siège est à FLEVY (57365), 17 rue du
Nouvet, identifiée au SIREN sous le numéro 808539597 et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de METZ.

Société bénéficiaire

1

4

CA

PRESENCE - REPRESENTATION

- L'apporteur est représenté par Monsieur Franck **CENDRON**, clerc de notaire, demeurant professionnellement à METZ (Moselle), 5, rue Gambetta, en vertu d'une procuration sous seings privés en date de ce jour, laquelle demeure annexée aux présentes après mention.

- La Société **A2C CONSEIL ET PATRIMOINE** dénommée est représentée par Monsieur Antonio **COSTANZA**, ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de la loi.

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

1) Aux termes d'un acte de vente licitation faisant cesser l'indivision, dressé par le notaire soussigné, le 28 août 2014, répertoire 36.046, Monsieur Antonio dit Antoine **COSTANZA** a acquis des consorts **COSTANZA**, les 4/5 èmes indivis des biens et droits immobiliers sis à **TALANGE** (Moselle), 167, rue de Metz, cadastrés :

Commune de TALANGE (57525)

Dans un ensemble immobilier situé 167/2 rue de Metz

Ledit ensemble immobilier cadastré :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
10	348	167 rue de Metz	sol	0	51	78

Un plan de masse et un plan de situation demeurent annexés aux présentes.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division - règlement de copropriété reçu par Maître André **COPIN**, alors Notaire à **HAGONDANGE** le 6 octobre 1974, conformément à l'esquisse d'étage établie par Monsieur Jean **NOIRE**, géomètre-expert à **ROMBAS** le 10 mai 1973 vérifiée par le service du cadastre de **METZ** en date du 27 juin 1973.

La consistance des biens et droits immobiliers est la suivante :

LOT SYMBOLE "B2B"

Un appartement, situé au 2ème étage,

Comprenant : cinq pièces, une cuisine, une salle de bains, un w.c.

Et les vingt-cinq - millièmes (25/1000èmes) des parties communes générales.

LOT SYMBOLE "BRH"

Une cave, située au Sous-sol,

Et les un - millièmes (1/1000èmes) des parties communes générales.

2) Originellement, lesdits biens et droits immobiliers appartenait à Monsieur Giuseppe **COSTANZA** et Madame Carmela **SANFRATELLO**, pour les avoir acquis avec d'autres biens des consorts **ZANNER**, aux termes d'un acte reçu par Me André **COPIN**, alors notaire à **HAGONDANGE** en date du 23 décembre 1971.

Les consorts **COSTANZA** sont devenus propriétaires desdits biens et droits immobiliers, dans les proportions indiquées, suite au décès de leur père et mère, Monsieur Giuseppe **COSTANZA** et Madame Carmela **SANFRATELLO** comme suit :

Monsieur Giuseppe **COSTANZA** en son vivant, époux de Madame Carmela **SANFRATELLO**, demeurant à **TALANGE** 48, rue de l'Usine, est décédé à **TALANGE** le 25 juin 1991,

laissant pour héritiers, ses cinq enfants,

- Monsieur Antonio **COSTANZA**, comparant aux présentes,

1

M

CA

- Madame Girolama COSTANZA, née à FAVARA (Italie), le 8 mai 1956,
- Madame Giovanna COSTANZA, née à METZ (Moselle), le 27 février 1959,
- Monsieur Pasqualino COSTANZA, née, le 12 septembre 1963, à TALANGE (Moselle),
- Madame Marie-Josèphe COSTANZA, née, le 29 octobre 1965 à TALANGE (Moselle),

Sans préjudice des droits du conjoint survivant, Madame Carmela SANFRATELLO, décédée depuis.

Madame Carmela SANFRATELLO, veuve de Monsieur Giuseppe COSTANZA, en son vivant, demeurant à TALANGE 48, rue de l'Usine, est décédée à METZ le 20 juin 2012, laissant pour héritiers, ses cinq enfants,

- Monsieur Antonio COSTANZA
- Madame Girolama COSTANZA
- Madame Giovanna COSTANZA
- Monsieur Pasqualino COSTANZA
- Madame Marie-Josèphe COSTANZA,

Les qualités héréditaires ont été constatées par un certificat collectif d'héritiers délivré par le Tribunal d'Instance de METZ (Moselle) en date du 19 avril 2013 sous référence VI 1792/2012.

LOI CARREZ

En application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, l'apporteur déclare que la superficie de la partie privative du ou des lots entrant dans le champ d'application de cette loi, est de **89,58 m²**.

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le Cabinet d'expertise AGENDA à THIONVILLE le **04 octobre 2010**.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers appartiennent à l'apporteur en biens propres, pour la totalité, et se trouvent inscrits à son nom au livre foncier de **TALANGE (Moselle)**.

Pour une plus ample origine de propriété, référence est faite aux annexes du livre foncier.

PROPRIETE - JOUISSANCE

La société bénéficiaire de l'apport est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

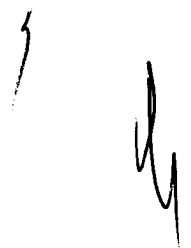
Elle en aura la jouissance à compter du 1^{er} septembre 2019, par la perception des loyers, lesdits biens étant actuellement loués à Monsieur Alpascian BICER, aux termes d'un bail sous seings privés lequel demeure annexé aux présentes après mention.

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné de relater plus amplement la situation locative, voulant en faire leur affaire propre et personnelle, à sa décharge pleine et entière.

Situation du locataire

L'apporteur précise :

- que le locataire est actuellement à jour du paiement des loyers et des acomptes sur charges,
- n'avoir entamé à l'encontre de son locataire aucune procédure d'expulsion et n'avoir formulé aucune demande de résolution ou de résiliation de bail ;
- n'avoir reçu de son locataire aucun congé l'informant de son intention de mettre fin à la location, et ne lui avoir adressé aucun congé ni aucune offre de renouvellement du bail.



CA

Comptes de jouissance entre l'apporteur et la société

L'apporteur et la société reconnaissent qu'ils ont apuré les comptes de jouissance relatifs à ces loyers et ces charges.

Informations données à la société

La société bénéficiaire par son représentant ès-qualités reconnaît avoir pris, dès avant ce jour, connaissance des clauses des baux, notamment de celles relatives:

- aux modalités de cession ou de sous-location ;
- aux travaux et réparations pouvant lui incomber ;
- aux conditions imposées au locataire désirant effectuer des travaux,

Elle déclare bien les comprendre et vouloir en faire son affaire personnelle, s'interdisant tout recours contre l'apporteur ce sujet, s'engageant à respecter la location résultant du bail ci-dessus énoncé.

Absence de réclamations formulées à l'encontre de l'apporteur

L'apporteur déclare :

- avoir rempli, jusqu'à ce jour, toutes ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles vis-à-vis de son locataire et qu'aucune demande à ce titre n'est en cours ;
- n'avoir jusqu'à ce jour fait l'objet d'aucune réclamation de la part de l'administration pour les locaux objets de la location, notamment à raison de l'hygiène, de la sécurité ou de la salubrité.

Subrogation de la société à l'encontre du locataire

L'apporteur subroge expressément la société qui accepte, par son représentant ès-qualités, dans tous les droits et actions qu'il peut avoir à l'encontre de son locataire, même si leur cause est antérieure à ce jour.

Notification au locataire du changement de propriétaire

Le présent apport sera notifié au locataire. Les parties chargent expressément le notaire soussigné d'effectuer cette notification, par lettre recommandée avec avis de réception ; elle devra indiquer, outre la subrogation ci-dessus : le nom et le domicile de la société, le lieu où chacun des loyers devra être payé à l'avenir.

A ce sujet la société bénéficiaire de l'apport déclare que les paiements devront être effectués à l'endroit indiqué par l'AGENCE MATHIS rue de Metz à MONDELANGE, gestionnaire de la location desdits biens et droits immobiliers.

PROJET DE CONTRAT D'APPORT

Le projet de contrat d'apport a été porté à la connaissance de l'associé.

EVALUATION DE L'APPORT

L'apport des biens et droits immobiliers est évalué à la somme de **CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (125.000,00 €)**.

EXECUTION FORCEEE

Les parties se soumettent à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément aux dispositions de l'article L 111-5 du Code des procédures civiles d'exécution, pour toute obligation résultant des présentes.

Elles consentent aussi à la délivrance immédiate à leurs frais d'une copie exécutoire des présentes.

14

CA

LIVRE FONCIER

Les parties consentent et requièrent l'inscription au livre foncier de **TALANGE (Moelle)** de la propriété du **BIEN** apporté au nom de la société dénommée **A2C CONSEIL ET PATRIMOINE avec report de l'inscription hypothécaire**.

Si le ou les droits requis ne pouvaient être inscrits ou ne pouvaient être publiés, les parties consentent et requièrent l'inscription d'une prénotation destinée à garantir soit l'effet soit le rang du ou des droits concernés.

Les parties renoncent à la notification prévue par la réglementation sur le livre foncier contre délivrance d'un certificat d'inscription au notaire soussigné ».

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** ainsi qu'il est dit ci-dessus dans l'EXPOSE qui précède.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

L'impôt sur la plus-value doit être sauf cas d'exonération, déclaré et acquitté lors de la remise de l'acte à l'enregistrement.

L'APPORTEUR déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de **METZ (Moselle), rue des Clercs**, et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

DROITS

S'agissant d'un APPORT IMMOBILIER PUR ET SIMPLE.

125.000,00 € x 5% = **6.250,00 €**

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

L'apporteur garantit la société contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet l'apporteur déclare :

qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,

qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,

que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,

que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,



C 14

- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que la société un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher le présent apport,
- subroger la société dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

L'apporteur déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

L'apporteur s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de la société et notamment de celle inscrite au livre foncier :

Bureau Foncier : METZ
Numéro AMALFI : C2014MET084539
Type : hypothèque conventionnelle
Nature de l'inscription : définitive
Libellé : prêt BPE ajustimmo
Devise : euros
Montant : 123.253,00 €
Montant des frais et accessoires : 24.650,00 €
Total des montants : 147.903,00 €
Bénéficiaire : BANQUE PRIVEE EUROPEENNE
Date d'effet : 05 août 2030
Copie exécutoire à ordre : non
Hypothèque rechargeable : non

En tant que de besoin, l'apporteur déclare que le prêt ci-dessus est intégralement remboursé à ce jour.

Les parties consentent et requièrent l'inscription au livre foncier de **TALANGE (Moselle)**, de la propriété du **BIEN** au nom de la société **A2C CONSEIL ET PATRIMOINE avec report de l'inscription hypothécaire.**

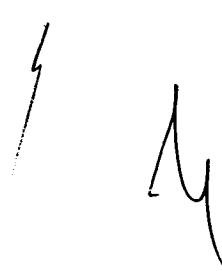
Elles renoncent à toute notification contre délivrance d'un certificat d'inscription conforme entre les mains du notaire soussigné.

SERVITUDES

La société profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

L'apporteur 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, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs.




ETAT DU BIEN

La société prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

L'apporteur ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

L'apporteur déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

La société est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre l'apporteur et la société prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

La société règlera à l'apporteur directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

L'apporteur déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Aide personnalisée au logement

L'apporteur déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

La société fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par l'apporteur.

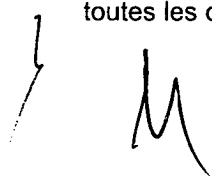
Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

L'apporteur déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par la société que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

ASSURANCE

La société bénéficiaire de l'apport, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat à l'apporteur, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, la société doit se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.




Il est rappelé à la société l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

Etant précisé ici que l'immeuble est assuré auprès de **SPEC DUCHARME KREMER AXA France ZAC SEBASTOPOL 1, rue des Charpentiers 57070 METZ – police 7105121204.**

CONTRAT D'AFFICHAGE

L'apporteur déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

URBANISME - VOIRIE

Les parties, et plus particulièrement la société bénéficiaire de l'apport par son représentant, ès-qualités, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, la société bénéficiaire de l'apport par son représentant ès-qualités, ayant déclarée parfaitement connaître l'immeuble et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant à l'IMMEUBLE et le décharge de toute responsabilité à cet égard.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

La société bénéficiaire de l'apport par son représentant est informée :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code Civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du Patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité

7

CA

soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le **28 août 2019**.

Par mention apposée au bas de l'original de la déclaration d'intention d'aliéner en date du **29 août 2019**, 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 sont annexées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code Civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif

4

CB

Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

⚡

⚡

CA

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la Santé Publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

La société déclare :

- être informée de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été avertie qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Parties privatives

L'apporteur déclare que le constat susvisé n'étant pas annexé, il reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné, que contrairement aux stipulations figurant sous le paragraphe « Charges et conditions » du présent acte, il ne pourra en aucun cas s'exonérer de la garantie des vices cachés à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans les éléments de la construction, tel que le prévoit l'article L 1334-13 du code de la santé publique.

Pour que cette clause ne puisse être considérée comme une clause de style, l'apporteur a signé immédiatement à la suite des présentes.

4

[Signature]

[Signature]

Parties communes

Un état a été établi par **NEO CONSULTING, 11 rue Joseph Cugnot à METZ (Moselle)**, en date du **08 août 2016**, demeure annexé aux présentes après mention.

La société bénéficiaire de l'apport, par son représentant, déclare en avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle, de manière que l'apporteur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Termites

L'apporteur déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

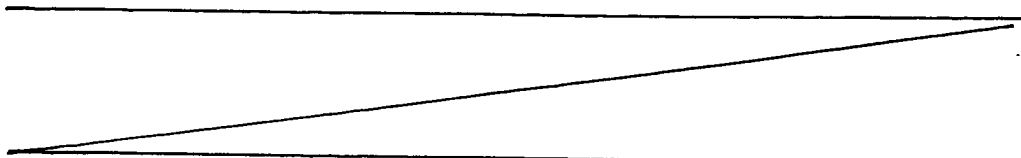
L'apporteur déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

L'apporteur déclare que l'immeuble vendu comporte une installation intérieure de gaz.

L'apporteur déclare que le constat susvisé n'étant pas annexé, il reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que contrairement aux stipulations figurant sous le paragraphe « Charges et conditions » du présent acte, il ne pourra en aucun cas s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Pour que cette clause ne puisse être considérée comme une clause de style, l'apporteur a signé immédiatement à la suite des présentes.

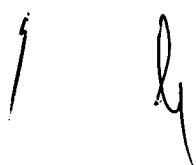


Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

L'apporteur déclare que l'immeuble vendu comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

L'apporteur déclare que le constat susvisé n'étant pas annexé, il reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné, que contrairement aux stipulations figurant sous le paragraphe « Charges et conditions » du présent acte, il ne pourra en aucun cas s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Pour que cette clause ne puisse être considérée comme une clause de style, l'apporteur a signé immédiatement à la suite des présentes.




D'autre part, il est rappelé à la société bénéficiaire de l'apport, qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est précisé que la société bénéficiaire de l'apport n'entend pas se prévaloir à l'encontre de l'apporteur de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;
- ne constitue pas une garantie contractuelle.

Par suite il dispense l'apporteur de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

Radon

L'article L.125-5 du Code de l'Environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1^{er} juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

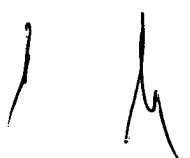
L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de **catégorie 1**.

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est annexé aux présentes après mention.

Le potentiel radon été mesuré à l'aide d'un dosimètre Radon-Kodalpa.

Le résultat est le suivant : L'immeuble se trouve dans une zone à potentiel radon telle que déterminée par arrêté préfectoral de CATEGORIE 1, savoir :
Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les




formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...).

Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m-3 et moins de 2% dépassent 400 Bq.m-3.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Les parties reconnaissent être informées des dispositions suivantes, savoir :

- en matière d'assainissement des eaux usées :

Aux termes de l'article L. 1331-1 du Code de la Santé Publique, lorsqu'un immeuble est situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble, quelles qu'en soient la nature et les caractéristiques, a l'obligation de se raccorder au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf dérogation accordée par la commune. Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, le propriétaire peut être astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé (article L.1331-8, même code). Faute pour le propriétaire de s'exécuter, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office aux travaux, aux frais du propriétaire, en appliquant une majoration à la taxe de raccordement qu'il aurait dû acquitter (article L. 1331-6 et L. 1331-7, même code).

Lorsqu'un immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être « doté d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement » (article L. 133-1, du même code).

Les frais de raccordement ou de mise en conformité d'une installation peuvent être élevés et leur montant ne peut être objectivement évalué que par une entreprise spécialisée ;

- En matière d'évacuation des eaux pluviales :

Aux termes de l'article 681 du Code Civil, « tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin ».

Le régime de l'évacuation des eaux pluviales est fixé par règlement sanitaire départemental.

Il est notamment prévu que les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité et qu'il est interdit d'y jeter débris et autres immondices. Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée en permanence et le maire a la possibilité de réglementer les rejets sur la voie publique dans le cadre de

7

h

CIA

ses pouvoirs de police en matière de lutte contre les accidents, les inondations et la pollution.

L'apporteur déclare sous sa seule responsabilité :

- qu'il existe un réseau public d'assainissement unitaire,
- que le bien est raccordé au réseau unitaire, et que ce réseau est conforme,
- que l'immeuble n'a pas de fosse septique ni de fosse intermédiaire,
- qu'il n'a rencontré aucun problème particulier,
- que le système d'évacuation des eaux pluviales de ce bien est conforme au règlement sanitaire départemental,
- avoir été particulièrement rendu attentif par le notaire soussigné de l'ensemble des conséquences tant juridiques que financières consécutives à une fausse déclaration et en particulier sur le fait que le coût des travaux de raccordement au réseau collectif d'assainissement et de mise en conformité seraient intégralement à sa charge en cas de fausse déclaration.

La société bénéficiaire de l'apport, par son représentant ès-qualités, dûment informée de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

Etat des risques et pollutions

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est joint.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

La Ville de TALANGE est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé le 30 août 2005 : aléa inondations, modifié le 31 janvier 2013, modifié le 25 avril 2016.

Le bien objet des présentes est situé HORS ZONE A RISQUE du PPR.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

*L'immeuble est situé dans une zone 1 : **TRES FAIBLE.***

Secteur d'information sur les sols

Le Notaire Soussigné informe les parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

7

[Signature]

CA

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.».

Le décret n° 2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. L'article R.125-41 dudit Code précise que les secteurs d'information des sols seront arrêtés par le préfet du département entre le 1^{er} janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance. Etant précisé que l'article R. 125-47 indique que le préfet révisé annuellement la liste des SIS.

Aux termes des dispositions de l'article R.125-27, l'obligation d'information découlant pour l'apporteur des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement est applicable à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés de création des secteurs d'information des sols.

Dans l'attente de l'élaboration par l'Etat des secteurs d'informations sur les sols mentionnés à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement, l'apporteur déclare à sa connaissance, que les informations environnementales dont il dispose sont celles consultables depuis les bases de données publiques que constituent Géorisques, BASOL, BASIAS et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

L'aléa le concernant est un aléa **FAIBLE**.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est jointe.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

4

h

CA

MISE A JOUR DES STATUTS

La publication de la mise à jour des statuts sera effectuée auprès du registre du commerce et des sociétés compétent par les soins du notaire soussigné.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-5 du même Code :

"Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété."

L'obligation d'immatriculation est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 janvier 2019, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AA6114755

FICHE SYNTHETIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les

7

CA

immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.
Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 mars 1967 :

"Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique."

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1^{er} alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 134-3 ou L 134-4 1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas à la société bénéficiaire de l'apport d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

1

4

C A

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

De l'état daté, il résulte qu'aucun emprunt collectif n'a été souscrit.

FONDS DE TRAVAUX

L'article 14-2 II de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie. Le décret numéro 2016-1914 du 27 décembre 2016 ainsi qu'un arrêté du même jour sont venus préciser ce régime de fonds de travaux.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

L'apporteur déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- est de **89,58 m²**.

Le mesurage a été effectué par le cabinet d'expertise **AGENDA à THIONVILLE** le **04 octobre 2010**.

STATUT DE LA COPROPRIETE

Règlement de copropriété

La société bénéficiaire de l'apport par son représentant ès-qualités, déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des documents relatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

Elle s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels.

La société bénéficiaire de l'apport par son représentant ès-qualités, est subrogée dans tous les droits et obligations résultant pour l'apporteur du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires.

Elle sera tenue de régler tous les appels de fonds qui seront faits par le syndicat à compter de ce jour.

Le notaire avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées illicites tant qu'elles n'ont pas été annulées par une décision soit judiciaire soit d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Toutefois, si le règlement contient des clauses obsolètes, c'est-à-dire des clauses qui, lors de son établissement, étaient conformes aux prescriptions légales mais dont le contenu a été modifié ultérieurement par une nouvelle législation, celles-ci ne peuvent plus s'appliquer.

7

M

CA

Syndic de l'immeuble

Le **VENDEUR** déclare :

Que le syndic de l'immeuble est **NEXITY à METZ (Moselle), 50, place Mazelle.**

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du **22 août 2019**, est annexé aux présentes après mention.

La société bénéficiaire de l'apport par son représentant ès-qualités, déclare avoir pris connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

A titre d'information, la position de l'apporteur à l'égard du syndicat des copropriétaires telle que relatée dans cet état est la suivante :

Sommes dues par l'apporteur :

A / Au syndicat, au titre :

1- des provisions exigibles :

dans le budget prévisionnel : 256,70 €

7 – des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document : 475,00 €

Etant précisé que ces sommes sont indiquées sous réserve de l'apurement des comptes et de la date de la réception par le syndic de la notification de transfert de propriété, les sommes exigibles à cette date étant réclamées au copropriétaire cédant. Par suite, les parties conviennent à l'égard de ces provisions et avances une répartition prorata temporis qui n'aura d'effet qu'entre elles comme étant inopposable au syndicat. Il en ira de même si lors de l'approbation des comptes de la copropriété apparaissait un moins perçu sur provisions.

L'état indique, conformément aux dispositions de l'article 5 du décret du 17 mars 1967, les sommes incombant au nouveau copropriétaire.

Sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du copropriétaire cédant pour les lots objets de la mutation :

Au titre :

A/ Des avances perçues : 774,12 €

La société bénéficiaire de l'apport remboursera directement l'apporteur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de 774,12 €, au plus tard dans les quinze jours des présentes.

Sommes incombant au nouveau copropriétaire pour les lots objets de la mutation

2/ des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel

Date exigibilité : 01/10/2019 : 249,16 €

Etant précisé que ces sommes sont indiquées sous réserve de l'apurement des comptes.

- dans le fonds travaux :

Date exigibilité : 01/10/2019 : 12,46 €

7



CA

Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre l'apporteur et la société des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié, lequel dispose :

"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.

2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."

Etant ici toutefois précisé que le transfert des charges n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967).

Tout aménagement entre les parties des dispositions sus énoncées n'a d'effet qu'entre elles et reste inopposable au syndicat des copropriétaires.

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.

Les parties conviennent de ne pas déroger aux dispositions légales et réglementaires.

Convention des parties sur les procédures

L'apporteur déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours, à l'exception d'une vente forcée engagée contre **SCHOEPPS-HERTZ**, suivant jugement rendu le 09 décembre 2014, pour un solde dû au 31 décembre 2015 de **7.434,00 €**.

La société bénéficiaire de l'apport sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'apporteur dans les procédures concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute de l'apporteur. En conséquence, l'apporteur déclare se désister en faveur de la société du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS**.

Convention des parties sur la répartition des charges

L'apporteur paiera au syndic de la copropriété toutes les charges mises en recouvrement par ce dernier au jour de l'entrée en jouissance.

La société bénéficiaire de l'apport par son représentant, supportera les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Elle s'engage à rembourser à l'apporteur au plus tard dans les quinze jours des présentes, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, le prorata de charges courantes pour le trimestre en cours soit la somme de 81,00 Euros.

Assemblée générale entre l'avant-contrat et la vente

L'apporteur déclare ne pas avoir reçu une convocation à une assemblée générale.

1

h

CH

Travaux urgents décidés par le syndic (article 18 de la loi du 10 juillet 1965)

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance aucuns travaux nécessaires à la sauvegarde de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'ont été décidés par le syndic.

Au cas où, avant la signature de l'acte d'apport, le syndic fait procéder de sa propre initiative, dans le cadre des dispositions de l'article 37 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, à l'ouverture de travaux d'urgence nécessaires à la sauvegarde de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, les parties conviennent dès à présent que le coût définitif de ces travaux sera exclusivement supporté par l'apporteur.

Cette convention particulière n'est pas opposable au syndicat des copropriétaires.

Clôture de l'exercice comptable

Lors de la clôture de l'exercice comptable, la convocation à l'assemblée générale et les comptes seront envoyés à celui qui sera effectivement copropriétaire à cette date et qui trouvera sur son compte non seulement toutes les charges de l'année mais également les provisions versées par l'apporteur et éventuellement par lui-même.

Le solde de compte positif ou négatif fera le profit ou la perte de la société s'agissant de l'exercice 2019 en cours.

Pour les exercices antérieurs à celui actuellement en cours éventuellement non clôturés à ce jour, le solde de compte positif ou négatif fera le profit ou la perte de l'apporteur.

Règlement définitif des charges

L'apporteur et la société bénéficiaire de l'apport déclarent vouloir faire leur affaire personnelle du règlement de la provision concernant le prorata de charges du trimestre en cours.

Notification de la mutation au syndic

La notification du présent apport sera également adressée par les soins du notaire au syndic de copropriété.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

1

4

CA

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à la société bénéficiaire de l'apport qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits de l'apporteur à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à la société devront s'effectuer à l'adresse suivante : celle du siège social.

La correspondance auprès de l'apporteur s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, 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.

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 de la valeur.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi 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 :

7

M

CA

- 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 dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

FORMALITES – PUBLICITES AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le représentant donne tous pouvoirs au notaire soussigné, à l'effet de procéder à toutes formalités au registre du commerce et des sociétés.

7




AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL

CONSTATATION

CAPITAL SOCIAL - ANCIENNE MENTION

Le capital social s'élevait originellement à un montant de **2.000,00 euros**, divisé en **VINGT (20)** actions de chacune **100,00 euros**.

CAPITAL SOCIAL - NOUVELLE MENTION

Par suite de l'apport ci-dessus constaté, le capital social est désormais fixé à la somme de **CENT VINGT SEPT MILLE EUROS (127.000,00 euros)** et dorénavant divisé en **1270 parts** de **100 €** chacune, entièrement souscrites et libérées, numérotées de 1 à 1270 attribuées, savoir :

- A Monsieur Antonio **COSTANZA** : 1.270 parts numérotées de 1 à 1270

Ci 1.270 parts

Total égal au nombre de **1.270 actions** composant le capital social : **CENT VINGT SEPT MILLE EUROS (127.000,00 €)**

Le représentant de la société déclare que les **MILLE DEUX CENT CINQUANTE (1250,00 €) ACTIONS** présentement créées sont souscrites en totalité et intégralement libérées.

Etant ici précisé :

- que les actions numérotés de 1 à 20 dépendent de la communauté de biens existante entre l'apporteur et son conjoint, ci-devant nommé,

-et que les actions numérotées de 21 à 1270, appartiennent à l'apporteur à titre de bien propre.

DONT ACTE sur vingt cinq (25) pages.

Comprenant

- renvoi approuvé : néant

- blanc barré : quatre

- ligne entière rayée : néant

- nombre rayé : néant

- mot rayé : néant

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

Eugénie
à Metz
Pôle Eugénie
2019 N° 26926
du 11 octobre 2019

Pour COPIE CONFORME rédigée sur vingt-cinq pages réalisée par reprographie, délivrée par le notaire soussigné et certifiée par lui comme étant la reproduction exacte de l'original.

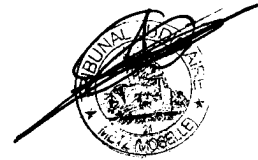


Le Notaire

Déposé au greffe du Tribunal Judiciaire
sous le N°

Metz, le... 23/09/20...

Le Greffier



A2C CONSEIL ET PATRIMOINE

**Société par Actions Simplifiée
au capital de 2 000 euros**

**Siège social :
17, rue du Nouvet
57365-FLEVY**

STATUTS

MIS A JOUR LE 13 SEPTEMBRE 2019

**Certifié conforme
par le Président,
Monsieur Antonio COSTANZA**

AC

A2C CONSEIL ET PATRIMOINE

**Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle
au capital de 2 000 euros**

**Siège social :
17, rue du Nouvet
57365-FLEVY**

STATUTS

- Monsieur **Antoine COSTANZA**,
demeurant 17, rue du Nouvet-57365-FLEVY,
né le 18 septembre 1954 à FAVARA (Sicile),
de nationalité française,
marié sous le régime de la communauté légale avec Madame Catherine Sarah TILLIERE,
à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le 23 septembre 1977 à
TALANGE ; lequel régime matrimonial n'a subi depuis lors aucune modification
conventionnelle ou judiciaire ainsi qu'il le déclare ;

Ci-après dénommé "l'associé unique",

A établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société par actions simplifiée unipersonnelle qu'il
a décidé d'instituer.

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par l'associé unique propriétaire des actions ci-après créées une société par
actions simplifiée régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents
statuts.

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

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

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

AC

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'étude, l'assistance, l'expertise, le conseil dans le domaine de la fabrication :
 - d'emballages maritimes ;
 - de fermetures du bâtiment à base de matériaux de toutes natures (bois, PVC, aluminium ou autres) ;
- les prestations de services de prospection et de représentation commerciale pour les produits et matériaux ci-dessus, et en général pour tous types de produits destinés à l'industrie ou au bâtiment.
- l'acquisition, la gestion et, plus généralement, l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous biens ou droits immobiliers à quelque endroit qu'ils se trouvent situés, dont elle peut devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction, d'échange, d'apport ou autrement ;

Toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :

- la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ;
- la participation, directe ou indirecte, de la Société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
- toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination sociale est : **A2C CONSEIL ET PATRIMOINE**

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

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 : **17, rue du Nouvet-57365-FLEVY**

AC

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre vingt dix neuf (99) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

ARTICLE 6 - APPORTS

Lors de la constitution, l'associé unique, soussigné, apporte à la Société :

Apports en numéraire

Une somme en numéraire d'un montant total de deux mille euros (2 000,00 euros), correspondant au montant du capital social et à vingt (20) actions d'une valeur nominale de cent (100 euros) chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées, ainsi qu'il résulte du certificat établi en date du 20 novembre 2014 par la Banque Populaire Lorraine Champagne, dépositaire des fonds, sur présentation de l'état de souscription mentionnant la somme versée par l'associé unique. Cette somme de 2 000,00 euros a été régulièrement déposée à un compte ouvert au nom de la Société en formation, à ladite banque.

Apport en nature

Suivant acte d'apport immobilier avec augmentation de capital social par Monsieur Antonio COSTANZA reçu par Maître Fabienne MARTIN, notaire à METZ (57000), dont la désignation est la suivante : Commune de TALANGE (57525), dans un ensemble immobilier situé 167/2 rue de Metz
Ledit ensemble immobilier cadastré : Section 10 n°348 Lieudit « 167 rue de Metz », pour une contenance de 51 ares 78 centiares.

LOT SYMBOLE "B2B"

Un appartement, situé au 2ème étage, Comprenant : cinq pièces, une cuisine, une salle de bains, un w.c.
Et les vingt-cinq - millièmes (25/1000èmes) des parties communes générales.

LOT SYMBOLE "BRH" Une cave, située au Sous-sol,

Et les un - millièmes (1/1000èmes) des parties communes générales.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de CENT VINGT SEPT MILLE EUROS (127.000,00 €)

Il est divisé en mille deux cent soixante-dix (1270) actions de cent (100) euros chacune, entièrement libérées.

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1 - Le capital social peut être augmenté par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de l'associé unique ou d'une décision collective extraordinaire des associés statuant sur le rapport du Président.

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

L'associé unique ou les associés peuvent déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser ou de décider, dans les conditions et délais prévus par la loi, l'augmentation du capital.

Ac

En cas d'augmentation par émission d'actions de numéraire ou émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, l'associé unique ou les associés ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel à la souscription des titres émis. Ils peuvent cependant renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription et la décision d'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel dans les conditions prévues par la loi.

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

2 - Le capital social peut être réduit par tous procédés et selon toutes modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur, en vertu d'une décision de l'associé unique ou d'une décision collective extraordinaire des associés statuant sur le rapport du Président. L'associé unique ou les associés peuvent déléguer au Président tous pouvoirs pour réaliser la réduction de capital.

ARTICLE 9 - LIBERATION DES ACTIONS

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

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

La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois sur appel du Président dans le délai de cinq ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés en ce qui concerne le capital initial, et dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'opération est devenue définitive en cas d'augmentation de capital.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance du souscripteur quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

ARTICLE 10 - FORME DES ACTIONS

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

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

Ac

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DES ACTIONS

1. 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 (1) 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.

2. Les cessions ou transmissions, sous quelque forme que ce soit, des actions détenues par l'associé unique sont libres.

En cas de dissolution de l'éventuelle communauté de biens existant entre l'associé unique, personne physique, et son conjoint, la Société continue de plein droit, soit avec un associé unique si la totalité des actions est attribuée à l'un des époux, soit avec les deux associés si les actions sont partagées entre les époux.

En cas de décès de l'associé unique, la Société continue de plein droit entre ses ayants droit ou héritiers, et éventuellement son conjoint survivant.

La cession de droits d'attribution d'actions gratuites, en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes d'émission ou bénéfices, est assimilée à la cession des actions gratuites elles-mêmes, et la cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apports en numéraire est libre.

3. Transmission des actions en cas de pluralité d'associés

Préemption

La cession 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 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), le nombre d'actions dont la cession est envisagée, le prix et les conditions de la cession projetée.

Ac

Dans un délai d'UN (1) mois de ladite notification, le Président notifiera ce projet aux autres associés, individuellement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qui disposeront d'un délai d'UN (1) mois 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 le nombre d'actions qu'il souhaite acquérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A l'expiration du délai d'UN (1) mois le Président devra faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la préemption à l'associé cédant.

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, si le cessionnaire est non associé, se soumettre à la procédure d'agrément suivante :

Agrément des cessions

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

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

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

La décision d'agrément ou de refus d'agrément n'a pas à être motivée. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée. A défaut de notification dans les TROIS (3) mois 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.

Ac

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue, dans un délai de TROIS (3) mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction du capital.

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

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

Si, à l'expiration du délai de TROIS (3) 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.

Modifications dans le contrôle d'un associé

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

En cas de modification au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce du contrôle d'une société associée, celle-ci doit en informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Président dans un délai de quinze jours de sa prise d'effet à l'égard des tiers.

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

AC

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

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

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

Exclusion d'un associé

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

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

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

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

La décision d'exclusion ne peut intervenir sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'associé susceptible d'être exclu et la date de réunion des associés devant statuer sur l'exclusion lui aient été préalablement communiqués au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée 15 jours avant la date de la réunion de la collectivité des associés, et ce afin qu'il puisse présenter au cours d'une réunion préalable des associés ses observations, et faire valoir ses arguments en défense, lesquels doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision des associés.

La décision d'exclusion prend effet à compter de son prononcé ; elle est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative du Président.

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

AE

La totalité des actions de l'associé exclu doit être cédée dans les 30 jours de la décision d'exclusion.

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

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

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

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

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

Location des actions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AC

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

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

ARTICLE 13 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

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

L'associé unique ne supporte les pertes qu'à concurrence de ses apports.

Les droits et obligations suivent l'action quel qu'en soit le titulaire.

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

Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il appartient à l'usufruitier.

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

ARTICLE 14 - PRESIDENT DE LA SOCIETE

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

Désignation

Le Président est nommé ou renouvelé dans ses fonctions par l'associé unique ou la collectivité des associés, qui fixe son éventuelle rémunération.

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

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

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

Ac

Durée des fonctions

Le Président est désigné pour une durée déterminée ou non, par l'associé unique ou la collectivité des associés.

Nul ne peut être nommé Président s'il est âgé de plus de 80 ans. Si le Président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office.

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

Le Président peut démissionner de son mandat à la condition de notifier sa décision à l'associé unique ou à la collectivité des associés, par lettre recommandée adressée DEUX (2) mois avant la date d'effet de ladite décision.

L'associé unique ou la collectivité des associés peut mettre fin à tout moment au mandat du Président. La décision de révocation n'a pas à être motivée.

Rémunération

Le Président peut recevoir une rémunération dont les modalités sont fixées par la décision de nomination. Elle peut être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

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

Pouvoirs du Président

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

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

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

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

ARTICLE 15 - DIRECTEUR GENERAL

Désignation

L'associé unique ou la collectivité des associés peut nommer un Directeur Général, personne physique ou morale, pour assister le Président.

Ac

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

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

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

Durée des fonctions

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

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

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

Le Directeur Général peut démissionner de son mandat à la condition de notifier sa décision au Président, par lettre recommandée adressée DEUX (2) mois avant la date d'effet de ladite décision.

Révocation

Le Directeur Général peut être révoqué à tout moment, sans qu'il soit besoin d'un juste motif, par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés, sur la proposition du Président. Cette révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

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

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

Rémunération

Le Directeur Général peut recevoir une rémunération dont les modalités sont fixées dans la décision de nomination. Elle peut être fixe ou proportionnelle ou à la fois fixe et proportionnelle au bénéfice ou au chiffre d'affaires.

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

Ac

Pouvoirs du Directeur Général

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

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

ARTICLE 16 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

Les conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre la Société et son Président associé unique ou l'un de ses dirigeants doivent être mentionnées sur le registre des décisions.

Les conventions autres que les opérations courantes conclues à des conditions normales, intervenues directement ou par personnes interposées entre le Président non associé unique et la Société sont soumises à l'approbation de l'associé unique.

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

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

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

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

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

ARTICLE 17 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

Ac

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

Le Commissaire aux Comptes exerce sa mission dans les conditions fixées par la loi.

ARTICLE 18 - REPRESENTATION SOCIALE

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

ARTICLE 19 - DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE

L'associé unique est seul compétent pour prendre les décisions suivantes :

- approbation des comptes annuels et affectation du résultat,
- modification des statuts, sauf transfert du siège social,
- augmentation, amortissement ou réduction du capital social,
- fusion, scission ou apport partiel d'actif,
- transformation en une société d'une autre forme,
- dissolution de la Société,
- nomination des Commissaires aux Comptes,
- nomination, révocation et rémunération des dirigeants,

L'associé unique ne peut pas déléguer ses pouvoirs.

Les décisions de l'associé unique font l'objet de procès-verbaux consignés dans un registre coté et paraphé.

Les décisions qui ne relèvent pas de la compétence de l'associé unique sont de la compétence du Président.

ARTICLE 20 - DECISIONS COLLECTIVES

Si la Société comporte plusieurs associés, les pouvoirs dévolus à l'associé unique sont exercés par la collectivité des associés.

Décisions collectives obligatoires

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

- approbation des comptes annuels et affectation des résultats,
- approbation des conventions réglementées,
- nomination des Commissaires aux Comptes,
- augmentation, amortissement et réduction du capital social,

Ac

- transformation de la Société,
- fusion, scission ou apport partiel d'actif,
- dissolution et liquidation de la Société,
- agrément des cessions d'actions,
- inaliénabilité des actions,
- suspension des droits de vote et exclusion d'un associé ou cession forcée de ses actions,
- augmentation des engagements des associés,
- nomination, révocation et rémunération des dirigeants,
- modification des statuts, sauf transfert du siège social,

Toutes autres décisions relèvent de la compétence du Président.

Modalités des décisions collectives

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

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

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

Assemblées Générales

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

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

La convocation est effectuée par tous procédés de communication écrite 15 jours avant la date de la réunion et mentionne le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.

Toutefois, l'Assemblée Générale se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai si tous les associés y consentent.

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

Un ou plusieurs associés représentant au moins 10 % du capital ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions par tous moyens de communication écrite. Ces demandes doivent être reçues au siège social 8 jours au moins avant la date de la réunion. Le Président accuse réception de ces demandes dans les 2 jours de leur réception.

AC

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

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

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

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

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

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

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

L'Assemblée désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

Règles de majorité

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

Les décisions collectives entraînant modification des statuts, à l'exception de celles pour lesquelles l'unanimité est exigée par la loi, seront prises à la majorité de plus des deux tiers des actions. Les autres décisions seront prises à la majorité des actions.

Procès-verbaux des décisions collectives

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

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

Ac

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

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

Droit d'information des associés

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

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

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

ARTICLE 21 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} septembre de chaque année et finit le 31 août de l'année suivante.

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 août 2015.

ARTICLE 22 - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS

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

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

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

AC

Le Président établit également un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi.

Il établit, le cas échéant, le rapport sur la gestion du groupe et les comptes prévisionnels, dans les conditions prévues par la loi.

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

Lorsque l'associé unique, personne physique, assume personnellement la présidence, il est dispensé d'établir un rapport de gestion si la Société ne dépasse pas à la clôture de l'exercice social deux des seuils fixés par les articles L.232-1, IV et R.232-1-1 du Code de Commerce.

L'associé unique approuve les comptes annuels, après rapport du Commissaire aux Comptes, si la Société en est dotée, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, et décide l'affectation du résultat.

En cas de pluralité d'associés, l'assemblée des associés approuve les comptes annuels, au vu du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux Comptes, s'il en existe un, dans les six mois de la clôture de l'exercice social.

Le Président dépose les documents énumérés par l'article L.232-23 du Code de Commerce au greffe du tribunal de commerce, dans le mois qui suit l'approbation des comptes annuels.

Toutefois, lorsque l'associé unique, personne physique, assume personnellement la présidence de la Société, il est dispensé de déposer au greffe le rapport de gestion qui doit toutefois être tenu à la disposition de toute personne qui en fait la demande.

ARTICLE 23 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

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

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

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

Sur le bénéfice distribuable, il est prélevé tout d'abord toute somme que l'associé unique ou la collectivité des associés décidera de reporter à nouveau sur l'exercice suivant ou d'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales.

Le surplus est attribué à l'associé unique ou réparti entre tous les associés au prorata de leurs droits dans le capital social.

Ac

De même, l'associé unique ou la collectivité des associés peut décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles 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.

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

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

ARTICLE 24 - PAIEMENT DES DIVIDENDES - ACOMPTES

Les modalités de mise en paiement des dividendes en numéraire sont fixées par l'associé unique ou la collectivité des associés. La mise en paiement des dividendes en numéraire doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par autorisation de justice.

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

L'associé unique ou la collectivité des associés peut décider d'opter, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions émises par la Société, aux conditions fixées par la loi.

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

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

ARTICLE 25 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL

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

AC

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 n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Toutefois, le tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

ARTICLE 26 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La Société peut se transformer en société d'une autre forme sur décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés à la condition que la Société remplisse les conditions propres à la nouvelle forme de société.

ARTICLE 27 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi et, sauf prorogation, à l'expiration du terme fixé par les statuts ou par décision de l'associé unique ou de la collectivité des associés.

Un ou plusieurs liquidateurs sont alors nommés par l'associé unique ou par la collectivité des associés.

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

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

L'actif net subsistant après remboursement du nominal des actions est partagé également entre toutes les actions.

En cas de réunion de toutes les actions en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société entre les mains de l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code Civil.

ARTICLE 28 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre un associé et la Société ou les dirigeants concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, seront soumises à la procédure d'arbitrage.

AC

Chacune des parties désigne un arbitre, les arbitres ainsi désignés en choisissent un autre, de sorte que le collège arbitral 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 dernier ressort, les parties convenant de 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.

ARTICLE 29 - NOMINATION DES DIRIGEANTS

Nomination du Président

Le premier Président de la Société nommé aux termes des présents statuts sans limitation de durée est :

Monsieur Antoine COSTANZA

Né à FAVARA (Sicile) le 18 septembre 1954

De nationalité française

Demeurant 17, rue du Nouvet-57365-FLEVY

Monsieur Antoine COSTANZA accepte les fonctions de Président et déclare, en ce qui le concerne, n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

ARTICLE 30 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Monsieur Antoine COSTANZA, associé unique, a établi un état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société. Cet état est annexé aux présents statuts.

La signature des présents statuts emportera reprise de ces engagements par la Société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

AC

ARTICLE 32 - FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes à l'effet d'accomplir l'ensemble des formalités de publicité, de dépôt et autres pour parvenir à l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

Fait à FLEVY

Le 27 novembre 2014

En autant d'exemplaires originaux que requis par la loi

Monsieur Antoine COSTANZA

(Bon pour acceptation des fonctions de Président)

*Lu et approuvé Bon pour acceptation
des fonctions de Président*



Enregistré à : S.I.E. DE METZ CENTRE - POLE ENREGISTREMENT

Lc 02/12/2014 Bordereau n°2014/1 203 Casu n°17

Ext 12600

Enregistrement : Exonéré

Pénalités :

Total liquidé : zéro euro

Montant reçu : zéro euro

L'Agent administratif des finances publiques

Ghislaine BAGHAUD

