

RCS : RENNES  
Code greffe : 3501

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

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2016 D 01517  
Numéro SIREN : 824 402 267  
Nom ou dénomination : 111 NDDC

Ce dépôt a été enregistré le 08/08/2023 sous le numéro de dépôt 11370

**LES ASSOCIES ACTUELS de la société sont :**

1°) Monsieur Yves Laurent Michel **HUSSON**, directeur commercial, époux de Madame Valérie Michèle France **TURMET**, demeurant à SAINT ERBLON (35230) Lieudit "L'Ourmais".

Né à DIEPPE (76200) le 2 avril 1970.

Marié à la mairie de CERISY-LA-FORET (50680) le 28 août 1993 sous le régime 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.

2°) Monsieur Louis Pierre Dominique **HUSSON**, inspecteur adjoint, demeurant à PARIS 6ÈME ARRONDISSEMENT (75006) 111 rue Notre Dame des Champs.

Né à SURESNES (92150) le 6 février 1995.

Célibataire, Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

# **SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE "111 NDDC"**

**Au capital de 552.000 €**

**Siège social à SAINT ERBLON (35230),**

**L'Ourmais**

**RCS de RENNES sous le N° 824 402 267**

## **MISE A JOUR DES STATUTS**

Suite à la CESSION DE PARTS SOCIALES consentie par Madame Marion HUSSON,  
Monsieur Charles HUSSON et Monsieur Yves HUSSON,  
Au profit de Monsieur Louis HUSSON  
Aux termes d'un acte reçu par Me LEMAITRE notaire associé à CARENTAN LES MARAIS,  
en date du 10 juin 2023.

Les statuts originaux ont été signés le 22/11/2016, aux termes d'un acte reçu par Me Jérôme LEMAITRE, Notaire associé à CARENTAN LES MARAIS (50500), régulièrement enregistré et publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 2<sup>ème</sup>, le 01/12/2016, V° 2016P N° 6217.

**Pour copie certifiée conforme,**  
**La gérance**



## **PREMIERE PARTIE**

### **STATUTS**

<b>Titre I -</b>	<b>Caractéristiques</b>
<b>Titre II -</b>	<b>Capital social</b>
<b>Titre III -</b>	<b>Parts sociales</b>
<b>Titre IV -</b>	<b>Administration</b>
<b>Titre V -</b>	<b>Comptes sociaux</b>
<b>Titre VI -</b>	<b>Dispositions diverses</b>

## **DEUXIEME PARTIE**

### **DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

#### **PREMIERE PARTIE - STATUTS**

#### **TITRE I - CARACTERISTIQUES**

##### **ARTICLE PREMIER - FORME**

La société a la forme d'une société civile est régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, et par les présents statuts.

##### **ARTICLE DEUXIEME - OBJET**

La société a pour objet : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

##### **ARTICLE TROISIEME - DENOMINATION**

La dénomination sociale est : 111 NDDC.

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des initiales « S.C. », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée.

##### **ARTICLE QUATRIEME - SIEGE**

Le siège social est fixé à : SAINT-ERBLON (35230) L'Ourmais

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune ou du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

##### **ARTICLE CINQUIEME - DUREE**

La société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

## TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

### ARTICLE PREMIER – APPORTS

#### Apports immobiliers

##### **1°/ Apport immobilier par Mademoiselle Elizabeth HUSSON :**

##### **Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :**

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 6ÈME ARRONDISSEMENT 75006 111 Rue Notre Dame des champs :

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	42	111 Rue Notre Dame des Champs	00 ha 04 a 19 ca

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

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE EUROS (184 000,00 EUR).

##### **2°/ Apport immobilier par Monsieur Yves HUSSON :**

##### **Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :**

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 6ÈME ARRONDISSEMENT 75006 111 Rue Notre Dame des champs :

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	42	111 Rue Notre Dame des Champs	00 ha 04 a 19 ca

##### Lot numéro sept (7) :

Dans le bâtiment sur rue, au deuxième étage face, un appartement comprenant : entrée, une chambre, salle à manger, WC, cuisine et salle de bains.

Au sous-sol : une cave portant le numéro 3.

Et les SOIXANTE-CINQ MILLIÈMES (65 /1000 ÈMES) des parties communes générales.

***Etant ici précisé que les droits apportés par Monsieur Yves HUSSON sont de deux / tiers (2/3) en pleine propriété, à titre de bien propre.***

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

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de TROIS CENT SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS (368 000,00 EUR).

#### **Etat-descriptif de division - Règlement de copropriété**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître de MEAUX notaire à PARIS, le 12 mai 1947, publié au service de la publicité foncière de SEINE le 10 juin 1947, volume 1514, numéro 21.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître ROQUES, notaire à PARIS, le 8 janvier 1962, publié au service de la publicité foncière de SEINE, le 31 janvier 1962, volume 4416, numéro 3.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ROQUES, notaire à PARIS, le 20 février 1962, publié au service de la publicité foncière de SEINE, le 16 mars 1962, volume 4467, numéro 27.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ROQUES, notaire à PARIS, le 30 juillet 1976, publié au service de la publicité foncière de PARIS deuxième bureau le 13 septembre 1976, volume 2475, numéro 11.

### **EFFET RELATIF**

#### **En ce qui concerne Mademoiselle Elizabeth HUSSON et Monsieur Yves HUSSON**

- Décès de Madame Dominique Josette Emilie LE SAINT, née à SAINT-LO (Manche) le 4 février 1944, en son vivant retraitée, épouse de Monsieur Dominique Marie Robert François HUSSON, demeurant à COUTANCES (50200), 15, rue du Professeur Ramon, survenu à COUTANCES (Manche), le 7 juin 2010.

Attestation immobilière dressée suivant acte reçu par Maître Jérôme LEMAITRE, notaire associé à CARENTAN, le 28 décembre 2010, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2EME, le 9 février 2011, volume 2011P, numéro 927.

- Donation-partage suivant acte reçu par Maître Jérôme LEMAITRE, notaire associé à CARENTAN, le 28 décembre 2010, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2EME, le 9 février 2011, volume 2011P, numéro 933.

- Décès de Monsieur Dominique Marie Robert François HUSSON, né à LA RIVIERE SAINT SAUVEUR (14600), le 5 octobre 1943, en son vivant retraité, veuf en premières noces non remarié de Madame Dominique Josette Emilie LE SAINT, domicilié à COUTANCES (50200), 15 rue du Professeur Ramon, mais demeurant à COUTANCES, 1 rue des Acacias, survenu à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), le 23 juin 2015.

Attestation immobilière dressée suivant acte reçu par Maître Jérôme LEMAITRE, notaire associé à CARENTAN, le 23 décembre 2015, en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 2EME.

#### **Puis, en ce qui concerne Monsieur Yves HUSSON :**

Licitation suivant acte reçu par Maître Jérôme LEMAITRE, notaire associé à CARENTAN LES MARAIS, le 26 juillet 2016, en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 2EME.

### **Libération des apports**

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

#### **Apports en numéraire.**

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

#### **Apports en nature.**

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

### **ARTICLE DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL**

#### **TOTAL DES APPORTS**

La valeur totale des apports est de : cinq cent cinquante-deux mille euros (552 000,00 eur).

#### **CAPITAL**

Le capital social est fixé à la somme de CINQ CENT CINQUANTE-DEUX MILLE EUROS (552 000,00 EUR).

Il est divisé en CINQ MILLE CINQ CENT VINGT (5520) parts sociales de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 5520 et attribuées aux associés de la manière suivante :

**- Monsieur Louis HUSSON :**

Il lui est attribué 5.519 parts sociales numérotées de de 1 à 5.519 inclus.

**- Monsieur Yves HUSSON :**

Il lui est attribué 1 part sociale numérotée de 5.520.

**ARTICLE TROISIEME - AUGMENTATION DU CAPITAL**

**Modalités**

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;

- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

**ARTICLE QUATRIEME - REDUCTION DU CAPITAL**

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire seront reportés sur le bien.

**TITRE III - PARTS SOCIALES**

**ARTICLE PREMIER - DROITS ATTACHES AUX PARTS**

**Cas général**

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.

Il est tenu au siège social un registre, coté et paraphé par la gérance en fonction de la date d'ouverture dudit registre.

Ce registre contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quotepart des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

#### **Minorité**

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés et inopposables aux tiers.

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever le mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

#### **Indivision**

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

#### **Démembrement**

Les usufruitiers, sous réserve du droit de participation à l'assemblée des nus-proprétaires, ci-après défini, exercent seuls le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembreée, à l'exception des décisions concernant la prorogation, la transformation, la fusion, la dissolution, la liquidation de la société.

Les nus-proprétaires doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles les usufruitiers exercent seuls le droit de vote. En leur qualité d'associé, ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès-verbal leurs observations éventuelles. La même faculté leur est offerte en cas de consultation écrite.

### **ARTICLE DEUXIEME - MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT REALISATION FORCEEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE**

#### **Mutation entre vifs**

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous seing privé.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

#### **Procédure d'agrément**

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai de un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

### **Retrait d'associé**

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Spécialement tout associé pourra à l'expiration d'un délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.

En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est

postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

### **Nantissement – Réalisation forcée**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions sus visées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

### **ARTICLE TROISIEME - MUTATION PAR DECES**

Tout ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants droit évincés, selon le cas.

Les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

## **TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ**

### **CHAPITRE I : GERANCE**

#### **ARTICLE PREMIER - NOMINATION – REVOCATION - DEMISSION**

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

Tout gérant est révocable par décision collective prise à la majorité simple.

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

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

## **ARTICLE DEUXIEME - POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES**

### **Pouvoirs**

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

Dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers.

Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci.

Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque ; et ce pour un montant supérieur à 30.000 €.

Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail.

Participer à la fondation de société.

Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

### **Information des associés**

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

## **CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES**

### **ARTICLE PREMIER - FORME DES DECISIONS COLLECTIVES**

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous seing privé.

### **ARTICLE DEUXIEME - CONVOCATION**

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

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

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

#### **ARTICLE TROISIEME - PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION**

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

#### **ARTICLE QUATRIEME - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES**

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Cependant, les titulaires de parts sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul ou quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

#### **ARTICLE CINQUIEME - TENUE DES ASSEMBLEES**

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

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

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

#### **ARTICLE SIXIEME - PROCES-VERBAUX**

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

#### **ARTICLE SEPTIEME - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- la nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérants ;
- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;

- l'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants.

L'assemblée générale est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des associés représentant 90 % du capital social.

#### **ARTICLE HUITIEME - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires.

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à l'unanimité.

#### **ARTICLE NEUVIEME - DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE**

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

### **TITRE V - COMPTES SOCIAUX**

#### **ARTICLE PREMIER - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente-et-un décembre de chaque année.

#### **ARTICLE DEUXIEME - DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT**

La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

#### **Distinction statutaire entre résultat courant et exceptionnel**

En cas de démembrement de titres sociaux, il est opéré une distinction entre résultats courant et exceptionnel.

Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé. Ils peuvent, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, répartir entre eux, à proportion

des droits détenus, le résultant courant de l'exercice et le report à nouveau. Ils peuvent, pareillement porter en report à nouveau le résultat courant de l'exercice et du report à nouveau.

Le résultat exceptionnel, issu notamment de la cession d'immobilisations, reste à la disposition des nus-propriétaires qui peuvent, soit le répartir entre eux à proportion du nombre de parts détenues par chacun d'eux, sous réserve du droit des usufruitiers de reporter leur droit sur les sommes distribuées, soit l'affecter en tout ou partie à tous fonds de réserve, avec ou sans destination spéciale.

Les nus-propriétaires peuvent, seuls, décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition, sous réserve cependant du droit des usufruitiers de reporter leur droit.

## **TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE PREMIER - COMPTES COURANTS**

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

### **ARTICLE DEUXIEME - REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE**

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

### **ARTICLE TROISIEME - DISSOLUTION DE LA SOCIETE**

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

### **ARTICLE QUATRIEME - LIQUIDATION**

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

### **ARTICLE CINQUIEME - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

**TELS SONT LES STATUTS**

## DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société ainsi que les requérants l'y obligent.

### PREMIER EXERCICE SOCIAL

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2016.

Les opérations de la période de formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

### ACTES – SOCIETE EN FORMATION

#### **Actes accomplis avant la signature des statuts**

Le notaire soussigné indique aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé dont la signature emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

#### **Actes accomplis après la signature des statuts**

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements pour le compte de la société.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

#### **Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation**

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

### MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat à Mademoiselle Elizabeth HUSSON et Monsieur Yves HUSSON, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, pour accomplir les actes suivants:

- Pouvoirs généraux : régularisation de tous documents nécessaires à l'immatriculation de la société auprès du Tribunal de Commerce compétent.

Tous pouvoirs lui sont donnés, ainsi qu'au notaire soussigné, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

### NOMINATION DU GERANT

Les associés nomment pour gérant de la société : Monsieur Yves HUSSON susnommé.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

Le gérant déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

Aux termes de l'acte de cession de parts sociales reçu par Maître Jérôme LEMAÎTRE, notaire à CARENTAN-LES-MARAIS, le 10 juin 2023, Monsieur Louis HUSSON a été nommé co-gérant de la société.

### MODALITES DE L'APPORT DE LOTS

#### **Jouissance**

La société bénéficiaire aura la jouissance dudit bien à compter de ce jour sous réserve de son immatriculation du registre du commerce et des sociétés

#### **Conditions générales**

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

1° - Elle prendra les **BIENS** dont il s'agit dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

2° - Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien apporté.

A ce sujet, l'apporteur déclare que, personnellement, il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever lesdits **BIENS** ou l'immeuble dont ils dépendent, et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant aux présentes, de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du règlement de copropriété.

3° - Elle fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, assurances et contributions de toute nature auxquels les **BIENS** dont il s'agit sont et pourront être assujettis, ainsi que tous abonnements contractés notamment à raison de l'eau, du gaz et de l'électricité.

#### **Etat hypothécaire**

Le **BIEN** dont il s'agit est libre de toute inscription, ainsi justifié.

#### **Conditions particulières relatives à l'existence d'une copropriété**

Le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers apportés est SARL Cabinet CORRAZE, 16 Rue d'Aumale, 75009 PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT ;

Le présent apport a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont la société a eu connaissance par une copie qui lui a été remise ainsi déclaré.

En conséquence, les requérants déclarent se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'obligent à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions, le tout au nom de la société dont il s'agit.

Le notaire porte à la connaissance des parties les dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret numéro 2004-479 du 27 mai 2004, lequel dispose que :

« 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».*

A titre de conventions particulières entre elles, non opposables au syndic de la copropriété, les parties conviennent des répartitions suivantes en ce qui concerne les charges et travaux :

#### **- Charges**

La société rembourse à l'apporteur, ce jour, en dehors de la comptabilité du notaire associé soussigné, un prorata de la dernière provision exigible au titre du budget prévisionnel.

Ce prorata correspondra à la période comprise entre l'entrée en jouissance de la société et la fin de la période couverte par la provision.

En outre, la société s'engage à rembourser sous huit jours à l'apporteur tous les appels de charges intervenant entre ce jour et la date à laquelle le syndic aura reçu la notification légale de la vente.

#### **- Travaux**

Les travaux dont l'exécution et le coût ont été votés avant ce jour par une assemblée générale des copropriétaires ou décidés par le syndic avant ce jour, seront à la charge exclusive de l'apporteur qui s'y oblige, qu'ils aient été exécutés ou non.

Les travaux dont l'exécution et le coût seront votés à compter de ce jour seront à la charge exclusive de la société qui s'y oblige, à la condition expresse toutefois que l'apporteur ait informé la société de la convocation d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de copropriétaires, lui en ait communiqué l'ordre du jour, et lui ait donné pouvoir pour y assister, l'apporteur s'obligeant à transmettre lesdits documents au moins huit jours avant la date fixée pour l'assemblée sauf si ladite assemblée est convoquée dans un délai de moins de huit jours des présentes. A défaut, les travaux votés resteraient à la charge de l'apporteur.

Pour l'exécution de cette convention, l'apporteur s'engage à rembourser à la société tous les appels de fonds concernant le règlement de travaux lui incombant.

Ces éventuels remboursements interviendront directement entre l'apporteur et la société, ceux-ci déchargeant dès à présent le notaire de toute responsabilité à ce sujet.

- Fonds de réserve et fonds de roulement : les parties feront leur affaire personnelle entre elles du remboursement des éventuels fonds de réserve et fonds de roulement.

Afin de rendre opposable au syndicat des copropriétaires le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire Associé soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret sus visé.

#### **PUBLICITE FONCIERE**

Les présentes seront publiées au service de la publicité foncière de PARIS 2EME.

#### **PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER**

##### **Droit de préemption urbain**

L'apport ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme comme concernant un **BIEN** compris dans la liste figurant à l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme.

##### **Dispense d'urbanisme**

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

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

##### **Assurance dommages-ouvrage**

L'apporteur déclare que le **BIEN** n'est pas concerné par les dispositions de la législation sur l'assurance dommages-ouvrage dont le rédacteur des présentes lui a donné connaissance ainsi qu'il le reconnaît, aucune construction ou rénovation concernant l'ensemble immobilier n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

#### **Dossier de diagnostic technique**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique au type d'immeuble objet de l'apport l'exige.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
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	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans

	15 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

Les PARTIES déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre :

- la présence de matériaux contenant de l'amiante,
- le saturnisme et les termites,
- ainsi que des dispositions sur le diagnostic de performance énergétique, sur celui de l'installation d'assainissement, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si elles ont plus de quinze ans.

Et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers, et des sanctions attachées à leur non-respect.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

#### **Etat des risques naturels, miniers et technologiques**

Un état des risques en date de ce jour et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

Le BIEN apporté est situé dans le périmètre du plan de prévention des risques approuvé le 19 avril 2007 (aléa inondation). Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que les nappes des formations sédimentaires affleurent et qu'une inondation spontanée se produise.

Le BIEN est situé dans une zone dite de sensibilité moyenne.

#### **Plan de prévention des risques miniers**

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

#### **Plan de prévention des risques technologiques**

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

#### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone très faible (1).

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent en propre aux apporteurs, dans les proportions ci-dessus indiquées, par suite des faits et actes suivants :

#### **1°/ Acquisition du 21 juin 1999 :**

Originellement, lesdits biens et droits immobiliers appartenait indivisément à Monsieur et Madame Dominique HUSSON, leur père et mère, à concurrence de moitié (1/2) chacun, pour avoir été acquis par eux, dans ces proportions, avec les meubles et objets mobiliers les garnissant, de

Monsieur Gérard Roger Alain INGLEBERT, né à ANTIBES (Alpes Maritimes) le 15 Mars 1945, médecin, demeurant à PARIS (6<sup>ème</sup>), 111 Rue Notre Dame des Champs, divorcé non remarié de Madame Catherine Maria OBERTO suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 27 Septembre 1990,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Alain BOGGIO-POLA, Notaire associé à PARIS (17<sup>ème</sup>), le 21 Juin 1999, publié au service de la publicité foncière, deuxième bureau, de PARIS le 26 Juillet 1999, volume 1999 P, Numéro 4632,

Moyennant un prix principal total de UN MILLION QUATRE CENT QUATRE VINGT SIX MILLE FRANCS (1.486.000.F), s'appliquant :

- aux meubles et objets mobiliers à concurrence de VINGT QUATRE MILLE SIX CENT CINQUANTE FRANCS (24.650.F),

- et aux biens et droits immobiliers à concurrence de UN MILLION QUATRE CENT SOIXANTE ET UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE FRANCS (1.461.350.F),

Lequel prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

Audit acte, le vendeur a fait les déclarations d'usage sur son état civil et sa capacité, desquelles il résulte qu'il n'existait aucun obstacle à la libre disposition des biens vendus.

#### **2°/ Décès de Madame Dominique HUSSON survenu le 7 juin 2010**

Madame Dominique Josette Emilie LE SAINT, née à SAINT-LO (Manche) le 4 février 1944, en son vivant retraitée, épouse de Monsieur Dominique Marie Robert François HUSSON, demeurant à COUTANCES (50200), 15, rue du Professeur Ramon, est décédée à COUTANCES (Manche), en son domicile, le 7 juin 2010, laissant pour recueillir sa succession :

\* son conjoint survivant : Monsieur Dominique Marie Robert François HUSSON sus nommé :

- contractuellement soumis au régime de la participation aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Lucien LEMONNIER, Notaire à SAINT-LO, le 26 août 1967, préalablement à leur union célébrée à la mairie de SAINT-LO le 15 Septembre 1967 ; ledit régime non modifié depuis ainsi déclaré,

- attributaire à titre de convention de mariage, aux termes de l'article sixième du contrat de mariage susvisé, de la moitié en propriété et de l'autre moitié en usufruit, des acquêts nets,

- donataire, aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques MARNEFFE, notaire à TORIGNI SUR VIRE (Manche), le 19 Mai 1987, enregistré, pour le cas arrivé d'existence d'héritiers à réserve, de l'une ou l'autre au choix du donataire, des quotités disponibles qui seront permises entre époux au jour du décès du donateur, soit d'une toute propriété, soit d'une toute propriété et d'un usufruit, soit d'un usufruit universel, soit d'une toute propriété et d'une nue-propriété,

- et héritier légal, en vertu de l'article 757 du Code Civil, du quart en toute propriété ou de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession.

\* et ses trois enfants issus de son union avec son conjoint survivant, héritiers conjointement ensemble pour le tout ou divisément chacun pour UN/TIERS (1/3) sauf les droits à tous titres de l'époux survivant, savoir :

- Mademoiselle Elizabeth Jeanne Jacqueline HUSSON, chargée d'études, demeurant à PARIS (75016), 39 rue Le Marois, célibataire majeure.

Née à SURESNES (92150) le 22 juin 1968.

- Monsieur Yves HUSSON, susnommé.

- et Monsieur Pierre Marie Jean HUSSON, enseignant, époux de Madame Audrey Marion Hélène VIGOT, demeurant à FONTAINE-ETOUPEFOUR (14790) 30 Rue de Baron.

Ainsi que ces décès et qualités sont constatés en un intitulé d'inventaire dressé par Maître Jérôme LEMAITRE, notaire soussigné, le 29 Novembre 2010.

Etant ici précisé que l'acte de déclaration d'option relatif à l'article 757 du Code civil a été reçu par Maître Jérôme LEMAITRE, notaire soussigné, le 28 décembre 2010. Aux termes de cet acte, le conjoint survivant a déclaré renoncer au bénéfice de la donation entre époux consentie à son profit et opter pour l'usufruit de l'universalité des biens meubles et immeubles composant la succession.

Une attestation immobilière a également été dressée après ce décès suivant acte reçu par Maître Jérôme LEMAITRE, Notaire soussigné, le 28 décembre 2010 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS, deuxième bureau, le 9 février 2011, volume 2011P, numéro 927.

### **3°/ Donation-partage du 28 décembre 2010**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jérôme LEMAITRE, notaire soussigné, le 28 décembre 2010, publié au service de la publicité foncière de PARIS, deuxième bureau, le 9 février 2011, volume 2011P, numéro 933,

Monsieur Dominique HUSSON, susnommé, a fait donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, de l'usufruit de 47,50% des biens et droits immobiliers, objet des présentes, au profit de :

- Mademoiselle Elisabeth HUSSON, à concurrence de 15,5 %
- Monsieur Yves HUSSON, à concurrence de 16 %
- Monsieur Pierre HUSSON, à concurrence de 16 %

Ses trois enfants, tous susnommés et qui ont accepté.

La réserve du droit de retour et l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer stipulées aux termes dudit acte au profit du donateur sont aujourd'hui sans effet, ce dernier étant décédé le 23 juin 2015 ainsi qu'il va être relaté ci-après.

### **4°/ Décès de Monsieur Dominique HUSSON survenu le 23 juin 2015**

Monsieur Dominique Marie Robert François HUSSON, en son vivant retraité, veuf en premières noces non remarié de Madame Dominique Josette Emilie LE SAINT, domicilié à COUTANCES (50200), 15 rue du Professeur Ramon, mais demeurant à COUTANCES, 1 rue des Acacias,

Né à LA RIVIERE SAINT SAUVEUR (14600), le 5 octobre 1943, est décédé à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 9 avenue Charles de Gaulle, où il se trouvait momentanément, le 23 juin 2015,

Laissant pour lui succéder :

- Mademoiselle Elisabeth HUSSON,
- Monsieur Yves HUSSON,
- Monsieur Pierre HUSSON.

Ses trois enfants susnommés, issus de son union avec son épouse prédécédée, héritiers ensemble conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un tiers.

Un intitulé d'inventaire avec prise en compte a été dressé par le notaire soussigné, le 23 septembre 2015 suivi d'une reprise d'inventaire le 26 novembre 2015.

Une attestation immobilière a été dressée par le notaire soussigné le 23 décembre 2015. Cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS, deuxième bureau.

### **5°/ Licitiation**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jérôme LEMAITRE, notaire associé soussigné, le 26 juillet 2016, Monsieur Yves HUSSON a acquis, à titre de licitation ne faisant pas cesser l'indivision, de Monsieur Pierre HUSSON susnommé, les droits indivis lui appartenant (soit un / tiers en pleine propriété) dans les biens et droits immobiliers objet des présentes.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal, pour les parts et portions licitées, de CENT QUATRE-VINGT QUATRE MILLE EUROS (184.000 €) ; lequel prix a été payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 2EME.

### **Regime fiscal de la société**

La société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

### **Fiscalité des apports**

Les apports, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont exonérés, selon leur nature, des droits d'enregistrement, conformément aux articles 810 et 810 bis du Code général des impôts.

Si l'immeuble apporté a donné lieu à déduction de TVA et si son apport n'est pas imposable à la TVA, l'apporteur devra procéder à la régularisation de la TVA.

En outre, dans la mesure où l'apporteur est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

Lorsque les apports en nature sont accompagnés d'un passif à la charge de la société, cet apport constitue à concurrence de ce passif en une vente à la société et est taxé comme tel.

### **Démembrement de propriété**

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'article 8 du Code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéficiaires, par suite il est stipulé que l'usufruitier, et non le nu-proprétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

### **Déclaration annuelle**

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1<sup>er</sup> janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de n'avoir pas à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

### **Cession de parts représentatives d'un apport en nature**

La cession de parts dans les trois ans de la réalisation de l'apport en nature dont elles sont la représentation s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-mêmes et ce en application des dispositions de l'article 727 du Code général des impôts.

### **Plus-values**

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée à la fiche 1 de l'instruction 8 M-1-04 n° 7 du 14 janvier 2004 de la direction générale des finances publiques.

### **Option ultérieure à l'impôt sur les sociétés - Information**

La société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du Code général des impôts. Dès lors, la société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'événement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

Il est en outre précisé que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.