

101261701
22342
MCA/MBE

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE TREIZE OCTOBRE**

A PARIS (75017) 79 rue Jouffroy d'Abbans,

Maître Camille LAUBIE, Notaire au sein de de la Société « Althémis Paris », Société d'exercice libéral à responsabilité limitée titulaire d'un Office Notarial à Paris (75017) 79 rue Jouffroy d'Abbans, membre du « GROUPE ALTHÉMIS » ayant son siège social à Paris (75017) 79 rue Jouffroy d'Abbans, ladite Société ci-après nommée « l'Office Notarial »,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE « 8WB »

Constituée entre les personnes suivantes et toute autre personne qui acquerrait ultérieurement la qualité d'associé, et régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil, le décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et tous textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

1ent) Madame Catherine Marie Jeanne **LEM**, juriste fonctionnaire européen, épouse de Monsieur Arnaud **AMOUYAL**, demeurant à BERELDANGE (LUXEMBOURG) 10 rue de la Paix.

Née à PARIS (75016) le 27 janvier 1964.

Mariée à la mairie de PARIS (75016) le 27 juin 1996 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Christian PISANI, notaire à PARIS (75008), le 2 avril 1996. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française et résidente au sens de la réglementation fiscale.

2ent) Monsieur Adrien Isaac Eric **AMOUYAL**, cuisinier, demeurant à RUEIL-MALMAISON (92500) 5 rue Jules Parent.

Né à PARIS (75016) le 17 avril 1997.

Célibataire. Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française et résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après désignés les « **Associés** ».

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

Toutes les personnes susnommées sont présentes, à l'exception de M. Adrien AMOUYAL, représenté par M. Arnaud AMOUYAL aux termes d'une procuration sous-seing privé en date à RUEIL-MALMAISON (92500) du 10 octobre 2023, ci-annexée.

INTERVENTION

Monsieur Arnaud AMOUYAL, ingénieur, époux de Madame Catherine LEM, demeurant à BERELDANGE (LUXEMBOURG) 10 rue de la Paix.

Né à PARIS (75017) le 12 juin 1969.

De nationalité française et non résident au sens de la réglementation fiscale.

Intervient aux présentes pour accepter ses fonctions de co-gérant non associé de la société 8WB.

APPLICATION DE LA LOI N° 82-596 du 10 JUILLET 1982

Article 1832-2 du Code civil

Cet article ne reçoit pas ici application.

DECLARATIONS GENERALES

Les associés déclarent :

1°) - que leur date et lieu de naissance, leur situation matrimoniale, leur nationalité et leur résidence sont bien tels qu'ils figurent en tête des présentes.

2°) - qu'ils ont leur pleine capacité de vendre et d'acquérir et notamment :

- ne pas être en état de déconfiture, de cessation des paiements, règlement judiciaire ou liquidation de biens, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire ;
- ne pas être en état de tutelle, de curatelle ni placé sous la sauvegarde de justice ;
- ne pas faire l'objet d'une procédure de règlement amiable ni d'une procédure collective de redressement judiciaire civil institués par la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989.

TITRE PREMIER

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE - PROROGATION - DISSOLUTION

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société de **forme civile**.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- **L'acquisition, la construction, la détention, la propriété, l'administration et la gestion, par tous moyens directs ou indirects, de tous droits et biens immobiliers.**
- L'acquisition, la détention, la propriété, l'administration et la gestion, par tous moyens directs ou indirects, de tous droits et biens mobiliers.
- Ainsi, que la régularisation de tous emprunts auprès de toute banque, ainsi que de toutes garanties notamment hypothécaires sur les biens et droits mobiliers et immobiliers de la Société, et le cas échéant, la constitution de la Société, CAUTION HYPOTHECAIRE de(s) associé(s) en garantie du remboursement de(s) prêt(s) à eux consenti(s) en vue d'un apport en numéraire ou d'une augmentation de capital ou d'un apport en compte courant.
- Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation de ses droits et biens immobiliers au moyen de vente, échange ou apport en société.

- Enfin d'une façon générale toutes opérations mobilières, immobilières ou financières susceptibles de faciliter la réalisation de l'objet ci-dessus défini, à l'exception de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La Société prend la dénomination suivante : « **8WB** ».

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou suivie, de manière lisible, une fois au moins, des mots « Société Civile » suivie de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège social est fixé à **RUEIL-MALMAISON (92500) 5 rue Jules Parent**.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou des départements limitrophes, par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence et partout ailleurs, sur décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à **quatre-vingt-dix-neuf années** à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation. La durée de la société peut être prorogée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés doivent être consultés 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 la consultation prévue ci-dessus.

La décision de prorogation est prise à la majorité prévue pour la modification des statuts.

La société n'est dissoute par aucun des événements suivants, survenant à l'un ou plusieurs des associés qu'ils soient fondateurs ou non : décès, incapacité, déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, et en outre pour les associés personnes morales : dissolution, disparition de la personne morale, scission, absorption.

La société n'est pas dissoute par la cessation des fonctions d'un gérant.

TITRE DEUXIEME

APPORTS - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 - APPORTS

6.1 Apport en numéraire

6.1.1 Montant de l'apport en numéraire

Il est apporté à la société :

- par Madame Catherine LEM épouse AMOUYAL, la somme de DEUX MILLE TROIS CENTS EUROS (2.300 €) ;
- par Monsieur Adrien AMOUYAL, la somme de CENT EUROS (100 €).

6.1.2 Versements des fonds - Libération des apports.

Le montant des apports en numéraire sera versé à première demande de la gérance par virement ou versement sur le compte bancaire ouvert au nom de la société.

6.2 Apport en nature

Il est apporté à la société « **8WB** » (ci-après désignée la « **Société** » ou la « **Société Bénéficiaire** ») par :

➤ Madame Catherine LEM épouse AMOUYAL susnommée (ci-après désignée l'« **Apporteur** »), sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté par les Associés, **la pleine propriété de soixante-dix-neuf pour cent (79%) indivis** des biens et droits immobiliers (ci-après désigné l'« **Immeuble** ») dépendant de son patrimoine personnel, ci-après désignés.

➤ Monsieur Adrien AMOUYAL susnommé (ci-après désigné l'« **Apporteur** »), sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté par les Associés, **la pleine propriété de vingt et un pour cent (21%) indivis** des biens et droits immobiliers (ci-après désigné l'« **Immeuble** ») dépendant de son patrimoine personnel, ci-après désignés.

La Société, les Apporteurs et les Associés seront ci-après désignés collectivement les « **Parties** » ou individuellement la « **Partie** ».

6.2.1 Désignation

A SAINTE-MARIE-DE-RE (17740) 8 Rue Wilfrid Barranger,

Une maison d'habitation composée de :

- au rez-de-chaussée : un séjour avec cheminée prolongée d'une cuisine communiquant avec un dégagement formant entrée et desservant w.c., escalier, une chambre puis, à suivre, une autre chambre et une salle de bains (comprenant baignoire, douche, lavabo) intégrant la chaudière du chauffage central,
- à l'étage : mezzanine au-dessus du séjour composée d'une grande chambre non fermée mais indépendante avec coin toilette (baignoire, plateau avec deux vasques) et w.c. puis, à suivre, un palier desservant deux chambres contiguës dont une avec lavabo.

Petit jardin

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	606	8 rue Wilfrid Barranger	00 ha 03 a 89 ca

Ainsi et tels que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, comportent et se poursuivent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve.

6.2.2 Effet relatif

En ce qui concerne Mme Catherine LEM épouse AMOUYAL

1°) Donation suivant acte reçu par Maître PISANI notaire à PARIS le 26 mai 2006, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 10 juillet 2006, volume 2006P, numéro 5943.

2°) Attestation de propriété à la suite du décès de Mme Eva-Marie Anne STERZING, établie suivant acte reçu par Maître BUCHHOLZ notaire à MOUGINS le 27 mars 2020, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 24 avril 2020, volume 2020P, numéro 3281.

En ce qui concerne M. Adrien AMOUYAL

Donation suivant acte reçu par Maître PISANI notaire à PARIS le 26 mai 2006, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 10 juillet 2006, volume 2006P, numéro 5941.

6.2.3 Origine de propriété

6.2.3.1 Origine de propriété

1) Du chef de Mme Catherine LEM épouse AMOUYAL

Mme Catherine LEM épouse AMOUYAL détient la pleine propriété de soixante-dix-neuf pour cent (79%) indivis de l'Immeuble par suite des faits et actes suivants :

a) Donation par Mme Eva-Marie STERZING

L'Immeuble objet des présentes appartient à Mme Catherine LEM épouse AMOUYAL pour l'avoir reçu à concurrence de vingt et un pour cent (21%) en nue-propriété par donation de sa mère :

Mme Eva-Marie Anne STERZING, en son vivant retraitée, demeurant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 72 route de la Reine,

Née à BERLIN (Allemagne) le 9 décembre 1935,

Divorcée de M. Eric Aimé Edouard LEM suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 3 mai 1973 et non remariée.

Aux termes d'un acte reçu par Maître PISANI, notaire à PARIS le 26 mai 2006.

Audit acte, les biens ont été évalués à la somme de 50.400 €.

La donatrice avait fait réserve à son profit du droit de retour et stipulé une interdiction d'aliéner et d'hypothéquer.

Lesdites charges, ainsi que l'usufruit de la donatrice, se sont éteintes par suite de son décès, survenu à SAINTE-MARIE-DE-RÉ (17740) le 14 janvier 2019

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 10 juillet 2006, volume 2006P, numéro 5943.

b) Attestation de propriété immobilière à la suite du décès de Mme Eva-Marie STERZING

L'Immeuble appartient à Mme Catherine LEM épouse AMOUYAL pour l'avoir reçu à concurrence de cinquante-huit pour cent (58%) à la suite du décès de sa mère Mme Eva-Marie Anne STERZING susnommée,

Décédée à SAINTE-MARIE-DE-RÉ (17740) le 14 janvier 2019.

Laissant pour seule héritière sa fille, Mme Catherine LEM épouse AMOUYAL susnommée,

Ainsi que le constate un acte de notoriété dressé à défaut d'inventaire, après ce décès, par Maître DURANT des AULNOIS, notaire à PARIS le 12 février 2019.

Cette transmission a fait l'objet d'une attestation de propriété immobilière reçue par Maître BUCHHOLZ, notaire à MOUGINS le 27 mars 2020.

Audit acte, les biens ont été évalués à la somme de 356.700 €.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 24 avril 2020, volume 2020P, numéro 3281.

2) Du chef de M. Adrien AMOUYAL

L'Immeuble appartient à M. Adrien AMOUYAL à hauteur de vingt et un pour cent (21 %) indivis en pleine propriété pour l'avoir reçu en nue-propriété par donation de sa grand-mère, Mme Eva-Marie STERZING susnommée,

Suivant acte reçu par Maître PISANI, notaire à PARIS le 26 mai 2006.

Audit acte, les biens ont été évalués à la somme de 50.400 €.

La donatrice avait fait réserve à son profit du droit de retour et stipulé une interdiction d'aliéner et d'hypothéquer. Lesdites charges, ainsi que l'usufruit de la donatrice, se sont éteintes par suite de son décès.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 10 juillet 2006, volume 2006P, numéro 5941.

6.2.3.2 Origine de propriété antérieure

Antérieurement, l'Immeuble appartenait à Mme Eva-Marie STERZING susnommée par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite seule, pour son compte personnel alors qu'elle était divorcée de M. Eric LEM, de :

- Mme France Edmonde Adrienne HUYARD, demeurant à ROUEN (76000) 36 rue du Cordier, née à ROUEN (76000) le 24 mai 1916,

Veuve de M. Jean Baptiste Alexandre PAITEL et non remariée.

- Et M. Daniel Jean Richard PAITEL, demeurant à PRE-EN-PAIL (53140) 1 rue Aristide Briand, né à EVREUX (27000) le 11 décembre 1946,

Divorcé de Mme Eliane Marie HERANVAL suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de ROUEN le 8 janvier 1993 et non remarié.

Suivant acte reçu par Maître PISANI, notaire à PARIS les 26 et 29 juillet 1996.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix principal de 1.240.000 francs, payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 24 septembre 1996, volume 1996P, numéro 6149.

6.2.3.3 Origine de propriété plus antérieure

Originairement, l'Immeuble appartenait indivisément à Mme France HUYARD et M. Daniel PAITEL susnommés, à concurrence des 5/8èmes indivis pour M. PAITEL et des 3/8^{ème} indivis pour Mme HUYARD, par suite des faits et actes suivants :

1) Acquisition par M. Daniel PAITEL et Mme Eliane HERANVAL

L'Immeuble appartenait à M. Daniel PAITEL susnommé et Mme Eliane Marie HERANVAL, son épouse, née à ROUEN (76000) le 29 mars 1936,

Mariés à la mairie de SAHURS (76113) le 26 juillet 1975 sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître ROCHETTE, notaire à ROUEN le 22 juillet 1975.

Par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, à concurrence de la moitié indivise chacun, de :

M. Gérard Michel MORNET, né à ETAMPES (91150) le 11 mars 1942 et Mme Micheline Marie CAMILLE, née à PARIS (75014) le 2 août 1932, son épouse,

Suivant acte reçu par Maître CAILLIAU, notaire à LA JARRIE (17220) le 4 août 1980.

Cette acquisition a été faite moyennant le prix principal de 450.000 francs, payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 21 août 1980, volume 6483, numéro 23.

2°) Vente par Mme Eliane HERANVAL à M. et Mme Jean-Baptiste PAITEL

Aux termes d'un acte reçu par Maître ROCHETTE, notaire à ROUEN les 24 et 25 juillet 1984, Mme Eliane HERANVAL susnommée a cédé ses droits indivis à :

M. Jean Baptiste Alexandre PAITEL, né à BAIN DE BRETAGNE (35470) le 15 mai 1914 et Mme France HUYARD susnommée, son épouse,

Mariés à la mairie de BAIN DE BRETAGNE (35470) le 4 novembre 1939 sous le régime légal de la communauté de biens meubles et d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

Cette cession a eu lieu moyennant le prix principal de 225.000 francs, payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 10 septembre 1984, volume 7425, numéro 8.

3°) Attestation de propriété immobilière à la suite du décès de M. Jean-Baptiste PAITEL

L'Immeuble appartenait à Mme France HUYARD et M. Daniel PAITEL susnommés, à concurrence des 5/8èmes indivis pour M. PAITEL et des 3/8^{ème} indivis pour Mme HUYARD, pour l'avoir reçu à concurrence du huitième indivis chacun à la suite du décès de :

M. Jean-Baptiste PAITEL susnommé, décédé à ROUEN (76000) le 21 avril 1992.

Laissant pour recueillir sa succession :

- Mme France HUYARD susnommée, son conjoint survivant,

- Et pour seul héritier son fils, M. Daniel PAITEL susnommé.

Cette transmission a fait l'objet d'une attestation de propriété immobilière reçue par Maître AUVRAY, notaire à ROUEN le 1^{er} octobre 1992.

Audit acte, les biens ont été évalués à la somme de 400.000 francs.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 17 décembre 1992, volume 1992P, numéro 7552.

6.2.4 Evaluation

L'Immeuble présentement apporté net de tout passif, est évalué, pour les besoins de l'apport, sous la seule responsabilité de l'Apporteur, à la somme de **HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (840.000 €)**.

6.2.5 Droit de préemption urbain

La présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme. La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R 213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption.

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner en date du **28 avril 2023**, ainsi que l'avis de réception portant la date du **4 mai 2023** sont annexés.

Plus de deux mois s'étant écoulés depuis l'avis de réception de la déclaration d'intention d'aliéner sans que le bénéficiaire du droit de préemption ait fait connaître sa décision, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption en application de l'article R213-7 du Code de l'urbanisme.

6.2.6 Modalités de l'apport immobilier

6.2.6.1 Propriété - Jouissance

La Société sera propriétaire de l'Immeuble à compter du jour où elle aura acquis la personnalité morale par son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, mais elle en aura la jouissance à compter de ce jour. L'Apporteur subroge expressément la Société dans tous ses droits et actions et déclare qu'actuellement l'Immeuble est libre de toute occupation.

6.2.6.2 Urbanisme

Les Parties ont requis le Notaire soussigné de ne pas fournir les renseignements et pièces d'urbanisme d'usage, déclarant s'être personnellement et à loisir renseignés sur la situation de l'Immeuble apporté auprès des services compétents.

6.2.6.3 Assurance dommages-ouvrage

L'Apporteur déclare qu'aucune construction ou rénovation concernant l'Immeuble apporté n'a été effectuée dans les dix dernières années. Par suite il n'y a pas lieu à application de la législation sur l'assurance dommages-ouvrages.

6.2.6.4 Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

La construction de l'Immeuble apporté n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 235-15 du Code du travail, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 Décembre 1994.

6.2.6.5 Remise de titres

L'Apporteur ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais la Société sera subrogée dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont elle pourrait avoir besoin concernant l'Immeuble apporté.

6.2.7 Charges et conditions

L'apport est fait, net de tout passif, sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes auxquelles la Société sera tenue, savoir :

- Elle prendra l'Immeuble dont s'agit dans ses état et consistance actuels, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre l'Apporteur en raison du mauvais état dudit Immeuble, des vices de construction apparents ou cachés, de défaut de solidité des murs, soit des vues, mitoyennetés, défaut d'alignement, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit pour différence dans la contenance sus-indiquée et celle réelle, toute différence en plus ou en moins, fut-elle même supérieure à un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de la Société.

A ce sujet, l'Apporteur déclare qu'il ne connaît aucun vice caché tel que défini par l'article 1641 du Code civil.

- Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever l'Immeuble dont s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls.
- Elle fera son affaire personnelle, à compter de ce jour, du paiement des impôts, taxes et contributions de toute nature auxquels l'Immeuble dont s'agit est et pourra être assujetti, étant précisé à ce sujet :
 - que la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères se répartiront prorata temporis entre l'Apporteur et la Société ; dès à présent, la Société s'engage à rembourser à la première réquisition de l'Apporteur le prorata lui incombant.
- Elle fera son affaire personnelle de la continuation, ou de la résiliation et la souscription, de toutes assurances contre l'incendie ou autres risques souscrits par l'Apporteur concernant l'Immeuble apporté et d'en supporter les primes à compter de ce jour.
- Elle acquittera tous les frais, droits, et émoluments et honoraires des présentes et de leurs suites.

6.2.8 Dispense de diagnostics techniques immobiliers

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 instituées par le « plan climat » sur le diagnostic de performance énergétique, et 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 ainsi que les contraintes inhérentes au dispositif d'assainissement et d'évacuation des eaux usées.

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 expressément le Notaire soussigné de la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

6.2.9 Etat des risques naturels, miniers et technologiques réglementation générale

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du Code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les

modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

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

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

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

Les Associés et la Société précisent qu'un état des risques naturels et technologiques dont ils déclarent avoir parfaite connaissance et vouloir en faire leur affaire personnelle, figure en Annexe des présentes.

6.2.10 Déclarations générales

L'Apporteur déclare :

6.2.10.1 Sur l'état de l'Immeuble apporté

- que l'Immeuble apporté n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'occupation, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux ;

6.2.10.2 Sur l'absence de restriction à son droit de disposer

- qu'il n'existe à ce jour sur l'Immeuble apporté aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que la Société, un droit quelconque sur l'Immeuble apporté résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cet apport.

6.2.10.3 Sur les servitudes

- qu'il n'a constitué ni laissé acquérir aucune servitude, et qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude conventionnelle ou légale, autres que celles pouvant résulter de la loi, de l'usage ou de la situation naturelle des lieux, des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement, et celles figurant dans les titres de propriété antérieurs ;

6.2.10.4 Situation locative

- que l'Immeuble apporté est actuellement libre de toute location et occupation.

6.2.11 Situation hypothécaire

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 24 juillet 2023 et certifié à la date du 20 juillet 2023 ne révèle outre les mentions de publication des actes sus-énoncés, aucune inscription.

L'Apporteur déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

6.2.12 Déclarations sur les plus-values

1) S'agissant de Mme Catherine LEM épouse AMOUYAL

Mme Catherine LEM épouse AMOUYAL, fonctionnaire européen, déclare :

- Que son domicile réel est bien celui indiqué en tête des présentes ;
- Qu'elle dépend au Luxembourg du centre des impôts : Bureau d'imposition Luxembourg 9, 18 rue du Fort Wedell, L-2982 Luxembourg et qu'elle dépendait en France du Centre des Impôts de BOULOGNE BILLANCOURT (92100) 115 boulevard Jean Jaurès.
- Qu'elle détient cinquante-huit pour cent (58%) indivis du bien immobilier qu'elle apporte à la Société, par suite des faits et actes relatés au paragraphe intitulé « Origine de propriété » ;
- Que dans le cadre des actes susvisés par lesquels Mme Catherine LEM épouse AMOUYAL est devenue propriétaire de l'Immeuble, celui était évalué comme suit :
 - A hauteur de vingt et un pour cent (21%) indivis reçus par donation, à la somme de QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE EUROS en pleine propriété ;
 - A hauteur de cinquante-huit pour cent (58%) indivis reçus par succession, à la somme de TROIS CENT CINQUANTE-SIX MILLE SEPT CENTS EUROS en pleine propriété.

2) S'agissant de M. Adrien AMOUYAL

M. Adrien AMOUYAL déclare :

- Que son domicile réel est bien celui indiqué en tête des présentes ;
- Qu'il dépend du Centre des Impôts de NANTERRE (92756) 235 avenue Georges Clémenceau.
- Qu'il détient vingt et un pour cent (21%) indivis du bien immobilier qu'il apporte à la Société, par suite des faits et actes relatés au paragraphe intitulé « Origine de propriété » ;
- Que dans le cadre des actes susvisés par lesquels M. Adrien AMOUYAL est devenu propriétaire de l'Immeuble, celui était évalué, à hauteur de vingt et un pour cent (21%) indivis, à la somme de QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE EUROS en pleine propriété.

L'Apporteur ne pouvant bénéficier d'aucune cause d'exonération de taxation de la plus-value, par suite, la plus-value taxable, si elle existe, doit être déclaré et payée en même temps que la publication des présentes.

L'Apporteur donne en conséquence et dès à présent pouvoir à la Société « Althémis Paris », Société d'exercice libéral à responsabilité limitée titulaire d'un Office notarial à Paris (75017) 79 rue Jouffroy d'Abbans, à l'effet de régler le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048 M établi en même temps que les présentes et dûment approuvé par l'Apporteur.

6.2.13 Récapitulatif et Rémunération des apports

6.2.13.1 Récapitulatif des apports

- Apport en numéraire	2.400 Euros
- Apport en nature.....	<u>840.000 Euros</u>
- Montant total des apports.....	842.400 Euros

6.2.13.2 Rémunération des apports

En contrepartie des apports ci-dessus désignés évalués à 842.400 euros, il sera attribué :

- A Mme Catherine LEM épouse AMOUYAL, la pleine propriété de 665.900 parts sociales d'une valeur nominale de UN EURO (1€) chacune, entièrement libérées.
- A M. Adrien AMOUYAL, la pleine propriété de 176.500 parts sociales d'une valeur nominale de UN EURO (1€) chacune, entièrement libérées.

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **HUIT CENT QUARANTE-DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (842.400 €)**, montant cumulé des apports ci-dessus.

Il est divisé en **842.400 parts**, d'**UN EURO (1 €)** chacune, numérotées de 1 à 842.400 attribuées comme suit :

- A Mme Catherine LEM épouse AMOUYAL, les 665.900 parts numérotées de 1 à 665.900, ci	665.900 parts
- A M. Adrien AMOUYAL, les 176.500 parts numérotées de 665.901 à 842.400, ci	<u>176.500 parts</u>
Total égal au nombre de parts composant le capital, ci	842.400 parts

ARTICLE 7 BIS - TERMINOLOGIE

Dans les présents statuts, en cas de démembrement des parts, le terme « associé » vise pour tous les articles, sauf pour ceux prévoyant une disposition contraire, celui de l'usufruitier ou du nu-propiétaire des parts qui est titulaire du droit de vote aux termes de l'article 14 des présents statuts pour les décisions qui concernent l'affectation des bénéfices de l'exercice.

Si, en application de cette règle, certaines clauses étaient contraires aux dispositions d'ordre public, cette règle ne recevrait pas application pour les seuls articles concernés ; les règles impératives se substituant alors pour ces articles à la règle conventionnelle susvisée.

En tout état de cause, l'usufruitier et le nu-propiétaire auront le droit de participer aux assemblées et disposeront d'un droit d'information.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

8.1 Augmentation du capital

Le capital peut, en vertu d'une décision de nature 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 nature ou en numéraire, mais les attributaires devront le cas échéant être agréés selon les modalités fixées à l'article 11 ci-après.

Il peut aussi en vertu d'une décision collective de nature extraordinaire, être augmenté en une ou plusieurs fois par 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 création de parts nouvelles.

Les associés, les nus-propiétaires et les usufruitiers ne jouissent pas d'un droit préférentiel de souscription en numéraire et les parts nouvelles sont émises au pair ou avec une prime suivant la décision de la collectivité des associés.

Les formes et délais de souscription sont fixés par la gérance.

8.2 Réduction du capital

Le capital social peut aussi en vertu d'une décision de nature extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre ; avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération.

La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés et, en cas de démembrement, à l'égalité des usufruitiers entre eux et des nus-propiétaires entre eux.

8.3 Comptes courants d'associés

Chacun des associés et, en cas de démembrement, chacun des usufruitiers et des nus-propiétaires, pourra avec le consentement de la gérance, consentir à la société toutes avances utiles, aux conditions d'intérêts et de remboursement fixées en accord avec la

gérance au moment du versement. Ces modalités pourront résulter de simples mentions dans la comptabilité.

ARTICLE 9 - LIBERATION DES PARTS

9.1 Parts de numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours francs 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.

La libération est effectuée en principe, au moyen de versements en numéraire. Toutefois, en cas d'augmentation de capital, elle peut avoir lieu par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible contre la société.

A défaut de paiement des sommes exigibles, la société poursuit les débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués un mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Cette mise en vente est notifiée aux retardataires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec l'indication des numéros des parts en cause. Elle est, en outre, publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

Quinze jours après la publication, il est procédé à la vente des parts, aux risques et périls des retardataires aux enchères publiques, par le ministère d'un Notaire, sans mise en demeure et sans autre formalité. Le prix de vente est imputé dans les termes de droit, sur ce qui reste dû à la société par le retardataire, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les parts de numéraire en ce compris non seulement celles qui composent le capital initial, mais encore celles qui pourraient être créées à l'occasion d'une augmentation de capital.

Elles s'appliquent également en cas d'augmentation de capital, par voie d'augmentation du nominal des parts existantes.

Elles s'appliquent enfin, s'il y a lieu, à la prime d'émission dont est assortie une augmentation de capital.

Les sommes appelées par la gérance deviennent exigibles quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance aux débiteurs.

En cas de retard dans le paiement des sommes exigibles, les retardataires sont passibles d'une pénalité de 1% par mois de retard.

Tout mois commencé étant compté en entier.

9.2 Parts d'apport 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 ou droit apporté.

ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS

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

Les droits de chaque associé et, en cas de démembrement, de chaque usufruitier et nu-propriétaire dans la société résultent seulement des présentes, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulièrement consenties, constatées et publiées.

ARTICLE 11 - CESSION ENTRE VIFS DES PARTS SOCIALES

Toute cession de parts sociales en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété, doit être constatée par un écrit.

La cession en usufruit, en nue-propriété ou en pleine propriété n'est opposable à la société qu'après avoir été signifiée à la société ou acceptée par elle dans un acte

notarié conformément à l'article 1690 du Code civil, ou après transfert sur les registres de la société.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

Les parts sont librement cessibles en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété entre associés au sens des présents statuts ou entre titulaires de droits de même nature que ceux objets de la cession, ainsi qu'entre le cédant et ses descendants. Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec le consentement de la gérance.

Jusqu'à la dissolution de la communauté, un époux ne peut, à peine de nullité, employer des biens communs pour faire un apport à la société ou acquérir des parts en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété émises par celle-là sans que son conjoint en ait été averti un mois au moins à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier de Justice et sans qu'il en soit justifié dans l'acte. La qualité d'associé ou, le cas échéant, de nu-propriétaire ou d'usufruitier est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé ou le détenteur de droits démembrés qui projette de céder l'usufruit, la nue-propriété ou la pleine propriété de ses parts doit en faire la notification à la société par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les noms, prénoms, domicile et profession du futur cessionnaire ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

Si le cessionnaire est agréé par la gérance, celle-ci en avise immédiatement le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et la cession peut être régularisée dans les conditions prévues par la notification.

Préalablement au refus d'agrément, la gérance doit, dans les quinze jours qui suivent la réception de la notification du projet de cession, aviser les associés et titulaires de droits de même nature que ceux objets du projet de cession, de ce projet par lettre recommandée et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil et celles du présent article. Les associés et titulaires de droits de même nature que ceux objets de la cession disposent d'un délai de quinze jours pour se porter acquéreurs, et si plusieurs détenteurs de droits de même nature que ceux cédés prennent ce parti, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ou détenteur de droits de même nature que ceux objets de la cession ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par la gérance ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés, détenteurs de droits de même nature que ceux objets de la cession ou tiers, ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Toutefois, le cédant peut finalement décider de conserver ses parts ou ses droits lors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois mois à compter de la notification par lui faite à la société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis, à moins que les autres associés ou titulaires du droit de décider de la dissolution de la société ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre cette décision caduque en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Les dispositions qui précèdent sont applicables :

- aux mutations entre vifs à titre onéreux (vente, échanges, apports etc...) ;
- aux mutations entre vifs à titre gratuit ;

- aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés, pleins propriétaires, nus-propriétaires ou usufruitiers ;
- et d'une manière générale, à toute mutation de gré à gré.

ARTICLE 12 - DECES OU RETRAIT D'UN ASSOCIE

12.1 Décès

En cas de décès du propriétaire de parts de pleine propriété ou en nue-propriété, la société continue entre les associés et titulaires de droits en nue-propriété ou en usufruit survivants et les héritiers du défunt sous réserve de leur agrément le cas échéant. Les héritiers qui sont associés de la société ou descendants du défunt, ne sont pas soumis à agrément. Tous les autres héritiers sont soumis à agrément.

Ils doivent justifier de leurs qualités dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts du défunt est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la gérance d'exiger de tout Notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Pour les parts transmises par décès et soumises à agrément, les parts seront « neutralisées en matière de droit de vote » pendant la période entre le décès et la décision sur l'agrément. En conséquence, elles ne participeront pas aux votes lors des décisions collectives, la majorité étant alors calculée abstraction faite des voix attachées auxdites parts.

Tant qu'il n'aura pas été procédé au partage des parts dépendant de la succession du défunt (et éventuellement de la communauté des biens) les droits attachés aux dites parts, et sous réserve de l'agrément des porteurs de parts le cas échéant, seront exercés ainsi qu'il est dit sous l'article 14 des présents statuts.

12.2 Retrait d'un associé, d'un nu-propriétaire ou d'un usufruitier

Sans préjudice des droits des tiers, un associé (ou conjointement le nu-propriétaire et l'usufruitier dont les droits portent sur les mêmes parts) peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des titulaires de droits de vote pour ces décisions conformément aux articles 7 bis et 14 des présents statuts.

La demande doit être adressée, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la société et à chacun des associés, ainsi que s'ils sont différents, à chacun des titulaires de droits de vote pour ce type de décision. Dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification, la gérance convoque les associés en assemblée générale.

La décision de la collectivité des associés est notifiée à la personne qui a sollicité le retrait et à chacun des associés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le retrait pourra être également autorisé pour justes motifs par une décision de justice. L'associé, le nu-propriétaire ou l'usufruitier qui se retire a droit au remboursement de ses parts dont la valeur, à défaut d'accord amiable, sera fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

En cas de démembrement des parts objet du retrait, celui-ci n'est possible que d'un commun accord entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, la valeur des parts définie comme il est dit ci-avant étant répartie entre l'usufruitier et le nu-propriétaire au prorata des droits de chacun arrêté d'un commun accord ou à défaut à dire d'expert.

ARTICLE 13 - NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ou droits démembrés sur ces parts peuvent faire l'objet d'un nantissement, constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à publicité.

Toutefois, le titulaire des parts ou des droits dont le nantissement est envisagé, doit obtenir, au préalable, le consentement du ou des gérants ou des autres associés, nus-

propriétaires ou usufruitiers selon le cas au projet de nantissement dans les mêmes conditions que l'agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement 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 à la société, aux associés, nus-propriétaires ou usufruitiers par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comportant l'indication de la date de cette réalisation forcée.

Chaque associé, chaque nu-propriétaire, chaque usufruitier, selon la nature des droits concernés, peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés, nus-propriétaires ou usufruitiers exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts ou droits démembrés qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé, nu-propriétaire ou usufruitier n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel la gérance a donné son accord, doit pareillement être notifiée un mois avant la vente à la société, aux associés, nus-propriétaires ou usufruitiers.

Les associés, nus-propriétaires ou usufruitiers peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts.

Si la vente a eu lieu, les associés, nus-propriétaires ou usufruitiers 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.

En cas de démembrement des parts, les règles applicables en matière de droit de vote et de droit aux résultats sont précisées ci-après.

Droits de vote :

Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et dans les Assemblées Générales Extraordinaires sauf pour les dispositions spécifiques qui font l'objet d'une disposition expresse contraire dans les présents statuts, et sauf pour les décisions pour lesquelles cette règle serait en contradiction avec l'ordre public.

Droit aux résultats :

- Le droit au résultat courant et au résultat exceptionnel de l'exercice (qu'il ait été ou non placé en report à nouveau) appartient, en cas de distribution, en pleine propriété à l'usufruitier.
- Le droit aux bénéfices distribués provenant des réserves appartient au nu-propriétaire, sous réserve de l'exercice par l'usufruitier de son usufruit sur les biens objet de la distribution. En cas de distribution de réserves sous forme de liquidités, l'usufruitier disposera d'un quasi-usufruit et sera dispensé d'emploi et dispensé de fournir caution.

Les héritiers, ayants droit, ou créanciers d'un associé, d'un nu-propriétaire ou d'un usufruitier, ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

ARTICLE 15 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Vis-à-vis des créanciers sociaux, chacun des associés, ou en cas de démembrement chacun des usufruitiers et/ou des nus-propriétaires, n'est tenu indéfiniment des dettes sociales que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil et aux dispositions des présents statuts et notamment

celles de l'article 14. L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

ARTICLE 16 - DECONFITURE, FAILLITE PERSONNELLE, REDRESSEMENT OU LIQUIDATION JUDICIAIRES

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires atteignant un associé, un nu-propriétaire ou un usufruitier, et à moins que les autres ne décident à l'unanimité de dissoudre la société, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé. La valeur des droits à rembourser est déterminée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

TITRE TROISIEME **ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

ARTICLE 17 - GERANCE, NOMINATION ET DUREE DES FONCTIONS

17.1 Nomination de la gérance

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, désignés par décision collective des associés, des nus-propriétaires ou des usufruitiers selon ce qui est prévu aux articles 7 bis et 14, prise selon les règles de quorum et à la majorité prévues pour les décisions ordinaires ; toutefois, en cas de gérance statutaire, le ou les gérants sont désignés par décision collective selon les règles de quorum et de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. A l'instant interviennent les premiers gérants de la société qui déclarent accepter cette fonction : **Mme Catherine LEM épouse AMOUYAL et M. Arnaud AMOUYAL susnommés.**

17.2 Durée des fonctions

Les fonctions de gérant ont une durée non limitée.

Elles cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa démission ou sa révocation.

Le décès, la démission ou la révocation d'un gérant, associé ou non, n'entraînent ni la dissolution de la société, ni, en cas de démission ou de révocation d'un gérant associé, le droit pour celui-ci de se retirer de la société. En l'absence d'autre gérant, un nouveau gérant est alors nommé par la collectivité des associés, des nus-propriétaires ou des usufruitiers dans les conditions prévues par les présents statuts, convoquée d'urgence par le gérant démissionnaire ou, à défaut, par tout associé, tout nu-propriétaire ou tout usufruitier.

17.3 Révocation

Le gérant est révocable au cours de son mandat par une décision collective des associés, nus-propriétaires ou usufruitiers, selon ce qui est prévu aux articles 7 bis et 14, prise selon les règles de quorum et majorité prévues pour les décisions ordinaires ; toutefois, en cas de gérance statutaire, la décision collective est prise selon les règles de quorum et de majorité prévues à l'article concernant les décisions extraordinaires. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé, tout usufruitier ou tout nu-propriétaire.

17.4 Vacance de la gérance

Si pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé, tout nu-propriétaire et tout usufruitier peut convoquer l'assemblée des associés

à seule fin de procéder au remplacement du gérant ou à défaut, demander au président du Tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal de prononcer la dissolution de la société.

ARTICLE 18 - POUVOIRS DE LA GERANCE

Dans les rapports à l'égard des associés, nus-propriétaires et usufruitiers, le ou les gérants peuvent accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société. Dans les rapports avec les tiers, le ou les gérants jouissent des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire ou autoriser tous les actes et opérations entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux exerce séparément ces pouvoirs sauf le droit de chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Mais l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Le gérant peut, sous sa responsabilité personnelle, conférer toute délégation de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

ARTICLE 19 - REMUNERATION DE LA GERANCE

En rémunération de leurs fonctions les gérants peuvent recevoir un traitement fixe, proportionnel ou mixte, dont le montant et les modalités de paiement sont déterminés en Assemblée Générale Ordinaire.

Le gérant a droit en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement.

ARTICLE 20 - RESPONSABILITE DU GERANT

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé au sens de l'article 15, chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers, des associés, des nus-propriétaires et des usufruitiers. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la répartition du dommage.

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

TITRE QUATRIEME **DECISIONS COLLECTIVES**

ARTICLE 21 - OBJET

Les décisions collectives ont notamment pour objet de statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats, d'autoriser les gérants pour des opérations excédant leurs pouvoirs, de nommer et révoquer les gérants et de modifier les statuts.

ARTICLE 22 - CONSULTATION DES ASSOCIES

22.1 Modes de consultation

La volonté des titulaires des droits de vote s'exprime par des décisions collectives qui obligent les associés, nus-propriétaires et usufruitiers, même absents, dissidents ou incapables.

Ces décisions résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation par correspondance. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les titulaires des droits de vote exprimé dans un acte.

22.1.1 Assemblée générale

L'assemblée est convoquée par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Tout détenteur de droit de vote non gérant, peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés ou des titulaires des droits de vote compétents sur une question déterminée. Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la plus prochaine assemblée ou consultation écrite.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, le demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois, à dater de sa demande, solliciter du président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

La convocation est faite par lettre recommandée adressée quinze jours au moins avant la réunion à chacun des associés, des nus-propriétaires et des usufruitiers. Cette lettre indique l'ordre du jour de l'assemblée de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés ainsi que le cas échéant des nus-propriétaires et des usufruitiers sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Ces documents peuvent leur être adressés sur demande, à leurs frais, par lettre recommandée.

L'assemblée est présidée par le gérant ou par le détenteur de droit de vote présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de droits de vote.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour, sauf si tous les associés, nus-propriétaires et usufruitiers sont présents.

La délibération est constatée par un procès verbal contenant les mentions exigées par la loi établi et signé par le gérant et le cas échéant, par le président de séance. A défaut de feuille de présence, la signature de tous les associés présents figure sur ce procès-verbal.

Les assemblées générales régulièrement constituées représentent l'universalité des associés. Leurs résolutions obligent même les dissidents, les incapables et les absents.

22.1.2 Consultation écrite

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés, des nus-proprétaires et des usufruitiers, sont adressés à chacun de ceux-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les titulaires de droit de vote disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolution pour émettre leur vote par écrit, le vote étant pour chaque résolution formulé par les mots OUI ou NON.

La réponse est adressée par lettre recommandée. Tout détenteur de droit de vote n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

22.1.3 Décisions constatées dans un acte

Les associés, nus-proprétaires et usufruitiers peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité des détenteurs de droit de vote toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seings privés, 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-dessous prévu.

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

22.2 Participation aux assemblées

Tout associé, usufruitier et nu-proprétaire a droit de participer aux assemblées quels que soient la nature de ses droits (usufruit, nue-propriété ou pleine propriété) et le nombre de ses parts, avec un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède en usufruit, en nue-propriété ou en pleine propriété selon ce qui est prévu aux articles 7 bis et 14 des présents statuts.

Tout associé, tout nu-proprétaire, tout usufruitier, peut se faire représenter aux assemblées par un mandataire de son choix, associé ou non.

22.3 Procès-verbaux

Les procès verbaux sont établis sur un registre coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées conformément à la loi.

Les copies ou extraits de ces procès verbaux sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ARTICLE 23 - DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions collectives ne concernant ni les modifications statutaires, ni le cas échéant l'agrément de nouveaux associés ou détenteurs de droits démembrés lorsqu'elles incombent à l'assemblée.

Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou des titulaires des droits de vote représentant plus de la moitié des droits de vote. Si cette majorité n'est pas atteinte, les décisions sont sur deuxième convocation ou consultation, prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion des droits de vote représentés.

Toutefois, la majorité est irréductible s'il s'agit de voter sur la nomination ou la révocation d'un gérant non statutaire, pour autant bien sûr que ces décisions relèvent des décisions collectives ordinaires.

ARTICLE 24 - DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions modificatives des statuts ainsi que, le cas échéant, lorsqu'elles incombent à l'assemblée, les décisions portant agrément de nouveaux associés, de nouveaux nus-propriétaires ou de nouveaux usufruitiers.

Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées :

- à l'unanimité des associés, et en cas de démembrement des parts des nus-propriétaires, s'il s'agit de changer la nationalité de la société ou d'augmenter les engagements d'un associé ou de transformer la société en une forme de société dans laquelle les associés voient leur responsabilité aggravée ou encore de dissoudre la société ;
- à l'unanimité des associés, et en cas de démembrement, des détenteurs de droit de vote pour ce type de décision aux termes de l'article 14 des statuts pour révoquer un gérant statutaire ou pour modifier les dispositions des statuts concernant la nomination et la révocation des gérants statutaires ;
- par des détenteurs de droits de vote compétents aux termes de l'article 14 représentant au moins les deux tiers des droits de vote pour toute autre décision extraordinaire. Pour cette dernière catégorie de décision, si cette majorité n'est pas atteinte, les décisions sont sur deuxième convocation ou consultation, prises à la majorité des votes émis, à condition toutefois que la proportion des droits de vote représentés ne soit pas inférieure à la moitié.

ARTICLE 25 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

Les associés, les nus-propriétaires et les usufruitiers ont le droit d'obtenir au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Tout associé, tout nu-propriétaire et tout usufruitier peut, après toute modification statutaire, demander à la société, la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La gérance doit annexer à ce document, la liste mise à jour des associés et des détenteurs de droits démembres le cas échéant, ainsi que des gérants.

Lors de toute consultation des associés, des nus-propriétaires et des usufruitiers, soit par écrit, soit en assemblée générale, chaque associé, chaque nu-propriétaire, chaque usufruitier, non gérant, a droit d'obtenir communication des documents et informations nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause sur la gestion de la société. La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par la réglementation en vigueur.

TITRE CINQUIEME **EXERCICE SOCIAL - COMPTES** **AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

ARTICLE 26 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social correspondra à la période comprise entre la date d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et le 31 décembre 2023.

ARTICLE 27 - COMPTES, DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

La gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés, aux nus-propriétaires et aux usufruitiers.

Cette reddition de comptes 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.

Ce rapport ainsi que les documents ci-dessus, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés, des nus-propriétaires et des usufruitiers sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés, les nus-propriétaires et les usufruitiers sont réunis ou consultés dans les neuf mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

ARTICLE 28 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

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

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux sous réserve de ce qui est prévu à l'article 14 des présents statuts. Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la gérance, reporter à nouveau tout ou partie de la part leur revenant dans les bénéfices ou affecter tout ou partie de cette part à toutes réserves générales ou spéciales dont ils décident la création et déterminent l'emploi s'il y a lieu.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis, sur les réserves puis sur le capital, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant, sous réserve de ce qui est prévu aux articles 14 et 15 des présents statuts.

ARTICLE 29 - DISSOLUTION

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée. L'assemblée générale extraordinaire peut aussi prononcer sa dissolution anticipée à toute époque.

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit à l'exception de celle prévue par l'article 1844-5, 3° alinéa du Code civil.

La réunion de toutes les parts en une même main n'emporte pas dissolution de la société.

A compter de la dissolution de la société, la mention société en liquidation ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

ARTICLE 30 - LIQUIDATION

Le liquidateur est désigné par la collectivité des détenteurs de droits de vote statuant comme en matière ordinaire ou à défaut par décision de justice à la demande de tout intéressé. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et rémunération.

Pendant la liquidation, les détenteurs de droits de vote peuvent prendre des décisions ordinaires ou extraordinaires afférentes à la liquidation.

Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés, aux nus-propriétaires et aux usufruitiers sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les détenteurs de droit de vote pour ce type de décision après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

A défaut d'approbation ou de consultation des associés, des nus-propriétaires et des usufruitiers, il est statué sur les comptes et sur la clôture de la liquidation par décision de justice à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices ; toutefois, en cas de démembrement des parts, les sommes revenant aux

parts démembrées (qu'il s'agisse du remboursement du capital ou du boni de liquidation) seront réparties ou attribuées selon les règles applicables au jour de la liquidation sauf décision différente prise d'un commun accord par les usufruitiers et les nus-propriétaires concernés. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal, qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

TITRE SIXIEME **PERSONNALITE MORALE PUBLICITE - CONTESTATIONS**

ARTICLE 31 - PERSONNALITE MORALE

La société jouit de la personnalité morale à compter du jour de son immatriculation jusqu'à la publication de la clôture de la liquidation.

Actes accomplis - pour le compte de la société en formation

Les personnes qui agiront au nom de la société avant son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis.

En tout état de cause, et sous réserve de ce qui sera dit après, ces engagements seront repris de plein droit par la société, du seul fait de la tenue de la première assemblée approuvant les comptes sociaux. Ces engagements seront alors réputés avoir été dès l'origine contractés par la société.

Tous pouvoirs sont donnés à tout porteur des présentes pour effectuer les formalités de publicité prescrites par la loi et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège sociale ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés ;
- et généralement pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

Par ailleurs, les soussignés donnent mandat à tous les signataires des statuts, avec faculté d'agir séparément, à l'effet de prendre au nom et pour le compte de la société les engagements suivants :

- ouvrir tout compte en banque ;
- régler les différents frais relatifs à la constitution et à l'immatriculation de la présente société et à l'acquisition du bien ci-après visé ;
- signer tous actes et pièces y afférents, faire toutes déclarations nécessaires.

L'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

ARTICLE 32 - PUBLICITE

Tous pouvoirs nécessaires pour produire le cas échéant au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs, ainsi que l'acte de constatation de la réalisation de la condition suspensive, qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tous collaborateurs de l'une des SELARL dépendant du GROUPE Althémis avec tous pouvoirs d'agir ensemble ou séparément.

ARTICLE 33 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés et acquittés par la société qui s'y oblige. Ils seront portés au compte des frais généraux et amortis dans la première année et en tout cas avant toute distribution de bénéfices.

ARTICLE 34 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou de sa liquidation, soit entre associés, nus-propriétaires ou usufruitiers, soit entre eux et le ou les gérants de la société, seront soumises à la juridiction des tribunaux de grande instance compétents.

ARTICLE 35 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile pour les associés et la société en leurs demeures et siège respectifs.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- 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 ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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

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

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

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité

européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

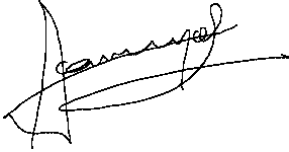
DONT ACTE sans renvoi

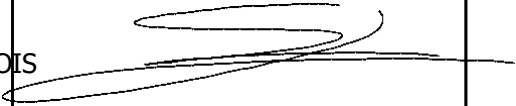
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Mme AMOUYAL Catherine a signé à PARIS le 13 octobre 2023	
--	--

M. AMOUYAL Arnaud agissant en qualité de représentant a signé à PARIS le 13 octobre 2023	
---	--

et le notaire Me LAUBIE CAMILLE a signé à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE TREIZE OCTOBRE	
---	---