

PAZ
102183



102183403

FV/PAZ/

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE VINGT SIX FÉVRIER**

**A MEYLAN (Isère), 27, Boulevard des Alpes, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Patricia AZAR, Notaire au sein de la SAS Notaires Conseils
Associés, titulaire de trois offices notariaux, notaire à la résidence de Meylan
(Isère), 27, Boulevard des Alpes,**

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

Monsieur Jean Emile **PALLAS**, retraité, et Madame Raymonde Hélène Aimée **THORRAND**, retraitée, demeurant ensemble à CLAIX (38640) 2 rue du Pré Riarcoud Lieudit Cossey.

Nés savoir :

Monsieur à RIVES (38140) le 23 août 1939.

Madame à GRENOBLE (38000) le 19 juin 1939.

Initialement mariés à la mairie de SAINT NIZIER DU MOUCHEROTTE le 11 avril 1964 sous le régime de la séparation de biens aux termes du contrat de mariage reçu par Maître EXERTIER Notaire à GRENOBLE, notaire à GRENOBLE, le 26 mars 1964.

Actuellement soumis au régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Me AZAR notaire à MEYLAN le 10 août 2023, devenu définitif par suite de non opposition.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jean PALLAS et Madame Raymonde THORRAND sont présents à l'acte.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

EXPOSE PREALABLE

Les comparants ont décidé d'établir entre eux les présents statuts afin de remplir les objectifs de gestion patrimoniale suivants, savoir :

- Dissocier la détention du capital et le pouvoir de gestion,
- Contrôler la gestion de la société ainsi créée,
- Et faciliter la transmission du patrimoine foncier.

TITRE I - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du Décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location, sauf sous forme meublée, 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, et ce, 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,

- la vente de ces biens, même dans le cas où ceux-ci constituent l'essentiel de l'actif social (dès lors qu'elle intervient de façon occasionnelle et sans revêtir un quelconque caractère habituel ni commercial), notamment lorsque leur détention ne s'avèrerait plus conforme à l'intérêt social ou à la gestion optimisée du patrimoine de la Société,

- l'apport, l'acquisition, la constitution de tout portefeuille de valeurs mobilières, de toutes parts de sociétés civiles ou sociétés civiles de placement immobilier, de tout compte ou livret d'épargne, de tout bon de capitalisation, comptes titres, créance, compte courant d'associé, contrat d'épargne ou produit financier de quelque forme ou nature que ce soit,

- la gestion et l'administration de ces produits,

- l'arbitrage et d'une manière générale tous actes de disposition desdits comptes et produits financiers,

- L'occupation à titre gratuit des biens par la première gérance en contrepartie de la prise en charge de l'ensemble des frais, taxe et entretien desdits biens,

- organiser ou favoriser la transmission patrimoniale au sein de la famille des associés, notamment en prévenant les inconvénients de l'indivision, notamment toute possibilité d'action en partage, ou tout blocage lié à la règle de l'unanimité,

- l'acquisition de biens démembrés en usufruit ou en nue-propriété seulement, de toutes natures, immobilière ou mobilière.

- Et généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

A cet égard, il est expressément précisé que la société pourra, à titre occasionnel et gratuit, se porter caution d'un prêt consenti à l'un des associés ayant pour objet tous types d'acquisitions.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La Société est dénommée « **47 Impasse des Carlines** »

Cette dénomination devra être précédée ou suivie dans toutes pièces destinées aux tiers des mots 'Société Civile' et de la mention du capital social, ainsi que du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à **SAINT-NIZIER-DU-MOUCHEROTTE (38250) 47 Impasse des Carlines.**

Le transfert du siège social est décidé par décision extraordinaire des associés.

La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés auprès du greffe du Tribunal de GRENOBLE

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est de QUATRE VINGT DIX NEUF (99) ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus ci-après.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 – APPORTS

Les associés effectuent les apports suivants à la société :

APPORTS

APPORT IMMOBILIER PAR MONSIEUR ET MADAME JEAN ET RAYMONDE PALLAS

Monsieur et Madame Jean et Raymonde PALLAS apportent à la société dénommée « 47 Impasse des Carlines », les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

A SAINT NIZIER DU MOUCHEROTTE 38250, Chemin des trois Pucelles,

Un tènement immobilier comprenant une maison d'habitation et terrain attenant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	504	Les Michalons	00 ha 09 a 17 ca
AC	98	Chemin des trois Pucelles	00 ha 01 a 88 ca

Total surface : 00 ha 11 a 05 ca

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

Valeur de l'apport

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de **TROIS CENT CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS (353 000,00 EUR)**.

Occupation

L'apporteur déclare que ces biens constituent la résidence principale de la gérance conformément à l'objet social.

Origine de propriété

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à Monsieur et Madame PALLAS par suite des faits et actes suivants :

1/ Acquisition par M et Mme PALLAS

Ledit bien appartenait initialement à Monsieur et Madame PALLAS par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, moitié chacun, de :

Monsieur Albert Georges CONTINSOUZAC et de son épouse, Madame Yvette Marcelle Henriette PAPOZ, née savoir :

Monsieur à LE PIN (Isère) le 7 juillet 1922,

Madame à VILLARGONDRAN (Savoie) le 28 mai 1984.

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me DELAYE notaire à SASSENAGE le 14 février 1950.

Suivant acte reçu par Me JAY notaire à ST MARTIN D'HERES (Isère), le 5 juin 1973.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de GRENOBLE 3 le 14 juin 1973 volume 431 n°3.

2/ Partage suite à séparation de corps

Suivant acte de liquidation-partage de l'indivision existant entre les époux PALLAS reçu par Me ROCHE notaire à GRENOBLE le 27 février 2003 le bien a été attribué à Madame PALLAS. L'acte a été conclu sous la condition suspensive de l'homologation de l'acte. Le jugement d'homologation a été rendu par le tribunal judiciaire de GRENOBLE le 14 janvier 2003.

Une copie authentique dudit acte contenant le dépôt de pièces constatant la réalisation de la condition suspensive, a été publiée au bureau des hypothèques de GRENOBLE 3 le 15 mai 2003 volume 2003P n°2799.

3/ Changement de régime matrimonial et apport à communauté du 10 août 2023

Suivant acte reçu par Me AZAR notaire à MEYLAN le 10 août 2023, M et Mme PALLAS ont changé de régime matrimonial et ont adopté le régime de la communauté réduite aux acquêts.

Aux termes dudit acte, Mme PALLAS a déclaré apporté à la communauté le bien objet des présentes.

Ledit changement de régime est devenu définitif par suite de non opposition.

L'acte de dépôt de pièces constatant l'absence d'opposition a été reçu par Me AZAR le 15 février 2024 et une copie authentique du changement de régime et du dépôt de pièces est en cours de publication au bureau des hypothèques de GRENOBLE 3.

ABSENCE DE PRETS EN COURS

Les parties déclarent avoir été informés par le notaire soussigné, que si les biens ci-dessus désignés font l'objet d'un emprunt, elles sont susceptibles de devoir obtenir de la banque, un accord afin de réaliser lesdits apports sous peine de déchéance du terme des emprunts. Informées, les parties dispensent le notaire soussigné de toutes démarches auprès des établissements bancaires et en faire leur affaire personnelle.

Les parties déclarent que le bien objet des présentes ne fait l'objet d'aucun prêt en cours.

Récapitulatif des apports

Total des apports en nature,

TROIS CENT CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS (353 000,00 EUR).

Ci 353.000,00 €

Affirmation de sincérité

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'acte exprime l'intégralité de l'évaluation de l'apport ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation de la rémunération des apports.

LIBERATION 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 SEPT - CAPITAL SOCIAL

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de **TROIS CENT CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS (353 000,00 EUR).**

Il est divisé en **35.300 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR)** chacune, numérotées de **1 à 35.300 attribuées aux associés** en proportion de leurs apports,

savoir :

- A Monsieur Jean PALLAS

Les 17.650 parts numérotées de 1 à 17.650 inclus
ci 17.650 parts

- A Madame Raymonde THORRAND épouse PALLAS

Les 17.650 parts numérotées de 17.651 à 35.300 inclus
ci 17.650 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital initial :

ci 35.300 parts

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

PRECISIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES APPORTS
IMMOBILIERS

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.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 4 septembre 2023. Par courrier en date du 22 septembre 2023, le bénéficiaire du droit de préemption a indiqué qu'il renonçait à son droit de préemption.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner et de la réponse du bénéficiaire est ci-annexée.

DECLARATIONS

Le BIEN apporté est libre de toute inscription de privilège ou d'hypothèque, mention ou saisie, ainsi que cela résulte de l'état hypothécaire levé du chef des propriétaires.

CHARGES ET CONDITIONS

La société bénéficiaire s'engage :

Etat

- A prendre l'immeuble apporté dans l'état où il se trouve sans pouvoir demander à l'apporteur aucune indemnité ni exercer aucun recours à raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, pour vice de construction ou dégradation, mitoyenneté, erreur dans la désignation ou dans la contenance indiquée, dont la différence en plus ou moins, excédât-elle même un vingtième, fera le profit ou la perte de la société, ou pour toute autre cause ;

Servitudes

- A supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent grever ledit immeuble, le tout sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe à ses risques et périls, sans recours contre l'apporteur et sans que la présente clause puisse donner à qui

que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi ;

Abonnements aux services

- Faire son affaire personnelle, de manière à ce que l'apporteur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet, de l'exécution ou de la résiliation de tous contrats et traités qui ont pu être contractés par l'apporteur, ou les précédents propriétaires, pour le service de l'eau, de l'électricité et du gaz s'il y a lieu et d'en payer les redevances à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Impôts et taxes

- Acquitter, à compter du même jour, tous impôts, taxes et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur lesdits immeubles.

Assurances

- Poursuivre l'exécution de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres qui ont pu être contractées par l'apporteur concernant les biens immobiliers apportés et de faire son affaire personnelle de tous renouvellements et modifications à y apporter ; d'en payer les primes et cotisations lors de leur échéance, le tout de manière à ce que l'apporteur ne puisse être inquiété ni recherché de quelque manière que ce soit.

Frais

Enfin la société bénéficiaire paiera tous les frais, droits, honoraires et émoluments des présentes et ceux qui en seront la conséquence.

MODALITES DE L'APPORT

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.

Dès cette date, le ou les apporteurs seront subrogés dans tous leurs droits et obligations attachés audit bien.

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 ou des anciens titres de propriété.

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.

PLUS-VALUES

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée aux paragraphes §90 et suivants du BOFIP-IMPOTS n°BOI-RFPI-PVI-10-30-20130211.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

Concernant Monsieur Jean PALLAS et Madame Raymonde THORRAND :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :

Acquisition du 5 juin 1973

* Acquisition par M et Mme PALLAS suivant acte reçu par Me JAY notaire à ST MARTIN D'HERES (Isère), le 5 juin 1973.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de GRENOBLE 3 le 14 juin 1973 volume 431 n°3.

Actes intercalaires non translatifs de propriété à l'égard de la plus-value immobilière :

* Partage suite à jugement de séparation de corps, suivant acte de liquidation-partage de l'indivision existant entre les époux PALLAS reçu par Me ROCHE notaire à GRENOBLE le 27 février 2003. Le bien a été attribué à Madame PALLAS. L'acte a été conclu sous la condition suspensive de l'homologation de l'acte. Le jugement d'homologation a été rendu par le tribunal judiciaire de GRENOBLE le 14 janvier 2003. Une copie authentique dudit acte contenant le dépôt de pièces constatant la réalisation de la condition suspensive, a été publiée au bureau des hypothèques de GRENOBLE 3 le 15 mai 2003 volume 2003P n°2799.

* Suivant acte reçu par Me AZAR notaire à MEYLAN le 10 août 2023, M et Mme PALLAS ont changé de régime matrimonial et ont adopté le régime de la communauté réduite aux acquêts. Aux termes dudit acte, Mme PALLAS a déclaré apporté à la communauté le bien objet des présentes.

Une copie authentique du changement de régime matrimonial est en cours de publication au bureau des hypothèques de GRENOBLE 3.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine de l'apporteur et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien apporté étant détenu depuis plus de trente ans.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de GRENOBLE OISANS DRAC, 38 Av Rhin et Danube, 38047 Grenoble cedex et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

TITRE III – ADMINISTRATION – GESTION DE LA SOCIETE **DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

ARTICLE 8- AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1 - Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

2 - De même, le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

ARTICLE 9 - REVENDICATION PAR UN CONJOINT EN BIENS DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé, sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article 12 "CESSION DE PARTS SOCIALES" pour les cessions à des personnes étrangères à la société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 10- DEPOT DE FONDS

La société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces fonds, la fixation des intérêts, etc.... sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

ARTICLE 11- PARTS SOCIALES

1 - Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

2 - Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

3 - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

4 - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

11.2 - REPARTITION DU DROIT DE VOTE RELATIF AUX DROITS SOCIAUX DEMEMBRES

L'usufruitier, sous réserve du droit de participation à l'assemblée du nu-propriétaire, ci-après visé, exerce seul le droit de vote attaché aux parts sociales dont la propriété est démembrée.

Le nu-propriétaire doit, en toute hypothèse, être régulièrement convoqué aux assemblées générales dans lesquelles l'usufruitier exerce seul le droit de vote. En sa qualité d'associé, il bénéficie du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Il émet un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote de l'usufruitier et peut obtenir que soient consignées dans le procès-verbal ses observations éventuelles. La même faculté lui est offerte en cas de consultation écrite.

ARTICLE 12- CESSION DES PARTS SOCIALES

1 - La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique uniquement. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être acceptée par la société dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et dépôt au registre du commerce et des sociétés de deux copies de l'acte authentique.

2 - Les parts sociales sont librement cessibles entre associés, ainsi qu'à leurs descendants, quel que soit le lien de filiation (légitime, naturelle, adoptive). Dans tous les autres cas, les cessions ne peuvent s'effectuer qu'avec l'agrément de la collectivité des associés statuant à la majorité extraordinaire visée à l'article 24 ci-

après, les parts du cédant étant prises en considération pour le calcul de cette majorité.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par courrier électronique avec accusé de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les trente jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 24 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par courrier électronique avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 13- TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES

1 - En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les ayants droit ou héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé, ou descendants directs du défunt, sous réserve de l'agrément des intéressés (lorsqu'ils ne sont pas déjà associés) par la collectivité des associés statuant à la majorité extraordinaire visée à l'article 24 ci-après. L'indivision participant au vote par son représentant n'étant comptée que pour une seule tête pour le calcul de la majorité en nombre.

2 - Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé ou ayants droit, doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès par la production de la copie authentique d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

3 - L'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

A cet effet, dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception, ou par courrier électronique avec demande d'avis de réception, leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre, faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception, ou par courrier électronique avec demande d'avis de réception, s'il rejette l'agrément sollicité et dans l'affirmative le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé, la société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

4 - Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la société en vue d'annulation, est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux de l'intérêt légal depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal

de grande instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droits à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

5 - A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires sont réputés agréés en tant qu'associés de la société.

ARTICLE 14- RESPONSABILITE DES ASSOCIES

1 - Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2 – Vis-à-vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite société et restée infructueuse.

ARTICLE 15- DECES - INCAPACITE - RETRAIT D'UN ASSOCIE

1 - La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit au cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 23 (Assemblée générale ordinaire).

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

2 - Le retrait total ou partiel d'un associé devra être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

Toutefois, en cas de démembrement de parts sociales, le retrait ne pourra intervenir, outre les conditions susmentionnées, qu'en cas de demande adressée à la société concurremment par le nu-propriétaire et l'usufruitier.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de

l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 16 - REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

1 - L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la société, les parties aux présentes lui reconnaissant la qualité d'associé.

2 - La réunion de la pleine propriété de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

3 - La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, si celui-ci est une personne morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 17- GERANCE

1 - La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés aux termes des statuts ou par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 23 (Assemblée générale ordinaire).

2- Est nommé gérant de la société pour une durée non limitée :

NOMINATION DU PREMIER GERANT

Les associés nomment pour premier gérant de la société : **Monsieur Frédéric PALLAS.**

Les fonctions de gérant sont d'une durée non limitée.

Monsieur Frédéric Jean Louis **PALLAS**, conducteur de travaux, époux de Madame Rim BEN HADJ, demeurant à SAINT-NIZIER-DU-MOUCHEROTTE (38250) 47 Impasse des Carlines.

Né à GRENOBLE (38000) le 31 mai 1966.

Marié sous le régime de la séparation des biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Me PEREZ notaire à LE PONT DE CLAIX (Isère), le 12 juin 1991, préalable à son union célébrée à la mairie de CLAIX (Isère) le 6 juillet 1991.

Actuellement en instance de divorce.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ici présent, lequel déclare accepter les fonctions de gérant.

Il déclare accepter le mandat qui vient de lui être confié et satisfaire aux conditions requises.

3 - La gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet sauf les restrictions ci-après mentionnées.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent ensemble ou séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

RESTRICTION STATUTAIRE AUX POUVOIRS DU GERANT

Dans les rapports entre associés, chaque gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Toutefois, concernant les actes de disposition, les associés précisent que l'ensemble des co-gérants devra donner son accord aux actes de disposition afférents à l'actif social.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné, qu'en

application de l'article 1849 du Code civil, "Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. 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.

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers".

4 - La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle du gérant, de l'un ou plusieurs d'entre eux, précédée de la mention "**pour la Société Civile « 47 Impasse des Carlines »**

Chaque gérant désigné, intervenant à cet effet, déclare accepter le mandat qui lui est confié et satisfaire aux conditions requises.

", le gérant" ou "l'un des gérants".

5 - Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

6 - La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée ou courrier recommandé électronique avec avis de réception.

7 - Le gérant est révocable par une décision unanime des associés, y compris sa voix si il a la qualité d'associé.

8 - En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

ARTICLE 18- REMUNERATION

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération dont toutes les modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant à la majorité ordinaire, en accord avec le ou les intéressés.

Les gérants ont droit en outre au remboursement de leurs frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, et ce, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 19- RESPONSABILITE

1 - 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 fautes, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leur rapport entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

2 - Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale du dirigeant.

ARTICLE 20- DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

ARTICLE 21 - ASSEMBLEES GENERALES

1 - L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions

par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2 - Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

3 - Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée représenté par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

4 - L'assemblée générale est présidée par le gérant ou s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

5 - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

ARTICLE 22- CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, ou courrier électronique avec avis de réception, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

ARTICLE 23- ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé.

Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par une décision des associés à l'unanimité.

ARTICLE 24- ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

1 - L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la société,
- la transformation de la société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices.

2 - Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par une décision des associés à l'unanimité.

ARTICLE 25- EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés **jusqu'au 31 décembre 2024.**

ARTICLE 26- COMPTES SOCIAUX

1 - Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

2 - En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 27- AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

1 - Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif, de tout remboursement d'emprunt (capital et intérêts) et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

2 - Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Par exception à ce qui est indiqué au paragraphe précédent, il est ici précisé que les parts sociales en pleine propriété ayant été attribuées aux associés en rémunération d'apport en nue-propriété isolée donneront aux associés les prérogatives d'associé à l'exception du droit de percevoir les profits courants, les parts reçues en rémunération de l'apport n'étant pas représentatives d'un bien générant un loyer au profit de la société.

L'imposition sera supportée par les associés au prorata de leur droit dans la distribution des bénéfices.

3 - En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, les associés conviennent que :

- le résultat courant aussi bien négatif que positif sera, en cas de distribution, distribué et imposé au nom de l'usufruitier et le résultat exceptionnel, résultant notamment des plus ou moins-values consécutives à la cession d'éléments composant l'actif immobilisé, sera, en cas de distribution, distribué et imposé au nom de l'usufruitier, à charge pour les parties de régulariser une convention de quasi-usufruit constatant le droit à restitution au profit du nu-propriétaire.

- la distribution des dividendes issus des réserves profitera et sera imposée au nom de l'usufruitier, à charge pour les parties de régulariser une convention de quasi-usufruit constatant le droit à restitution au profit du nu-propriétaire.

ARTICLE 28 – COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

En accord avec le gérant, chacun des associés peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec le gérant et conformément à la législation en vigueur. Faute d'accord exprès en ce sens, les fonds portent intérêt au taux maximum fiscalement déductible et les retraits ne sont possibles que moyennant préavis minimum de dix-huit mois.

ARTICLE 29 – PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE

La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

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

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 30- LIQUIDATION DE LA SOCIETE

1 - A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

2 - Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

3 - Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 31- CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

ARTICLE 32 - PERSONNALITE MORALE – IMMATRICULATION

1 - La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

2 - Les associés donnent tous pouvoirs aux gérants ou à l'un d'eux, nommés aux termes des présents statuts, à l'effet de, au nom et pour le compte de la société, accomplir les actes entrant dans l'objet social.

TELS SONT LES STATUTS

DISPOSITIONS DE CLOTURE

REGIME FISCAL

Les associés soumettent la société au régime fiscal des sociétés de personnes. Le notaire soussigné les avertit que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI IS CHAMP 10 30 § 320).

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES - 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.

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017, la société devra déposer en annexe du registre du commerce et des sociétés un document relatif au nom et « bénéficiaire effectif » ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'il exerce sur la société.

La définition du « bénéficiaire effectif » est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

FISCALITE

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.

DECLARATION 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 1er 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 ne pas avoir 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 REPRESENTATIVES D'UN APPORT

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.

INFORMATION SUR L'IFI

Le notaire soussigné donne aux associés, en tant que de besoin les informations suivantes sur le champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (par abréviation IFI).

Les actifs immobiliers détenus au travers de la présente société, s'ils sont affectés à l'activité opérationnelle d'une autre société, seront alors éligibles à l'IFI, si toutefois la société utilisatrice n'est pas contrôlée par la société constituée aux présentes.

Cependant, si le redevable exerçait son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, les valeurs des titres de la société objet des présentes correspondant aux actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice (pas à une société filiale), seraient exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 3.

Pour la détermination de la contribution de sécurité immobilière versée à ce service, la valeur concernée est de 353.000 €.

La contribution de sécurité immobilière s'élève en conséquence à la somme de 353 euros.

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'office notarial.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.

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

De son côté, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les 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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

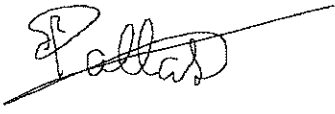
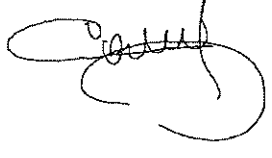
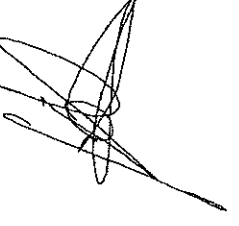
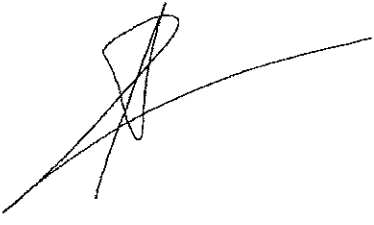
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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 PALLAS Raymonde a signé à MEYLAN le 26 février 2024	
M. PALLAS Jean a signé à MEYLAN le 26 février 2024	
M. PALLAS Frédéric a signé à MEYLAN le 26 février 2024	
et le notaire Me AZAR PATRICIA a signé à MEYLAN L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT SIX FÉVRIER	

SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 22 pages, sans renvoi ni mot nul.

Cette copie authentique a été reliée par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition, elle est signée à la dernière page par le Notaire soussigné en Application du décret 71.941 du 26.11.71 ART. 15.

