

23501706  
CHP/LCO/LCO  
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,  
LE DIX HUIT JUIN

A ANNECY (Haute-Savoie), 11 Rue du Rond Point CRAN GEVRIER, au  
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Charlotte PESSEY, Notaire au sein de la Société par Actions  
Simplifiée dénommée « LA MANUFACTURE, NOTAIRES, ayant pour  
associés Xavier BRUNET, Vincent MORATI, Aude MARTIN-BOUVIER, Florent  
BILLET, Damien BRECVILLE et Xavier AMAR », titulaire d'un Office Notarial,  
situé à ANNECY (Haute-Savoie), 11 Rue du Rond Point, soussigné, identifié  
sous le numéro CRPCEN 74006,

A reçu le présent acte contenant :

**STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE**  
**« 4A CORP. »**

**A la requête de :**

Monsieur Kenneth Adam **AUDETTE**, Cadre Supérieur, et Madame Laurence  
Marie **TARASCONI**, maire, demeurant ensemble à DINGY-SAINT-CLAIR (74230) 996  
route de la Blonnière.

Monsieur est né à ATTLEBORO (ETATS-UNIS) le 13 octobre 1974,

Madame est née à GAP (05000) le 13 juillet 1973.

Mariés à la mairie de DINGY-SAINT-CLAIR (74230) le 3 août 2002 sous le  
régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Charlotte PESSEY, notaire à ANNECY,  
le 29 avril 2024, les époux ont aménagé les règles de liquidation de leur régime  
matrimonial dans le cas où leur communauté serait dissoute par le décès de l'un  
d'eux.

Monsieur est de nationalité américaine.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

Ces parties à l'acte ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société civile devant exister entre elles :

### **PLAN DE L'ACTE**

| <b><u>PREMIERE PARTIE</u></b>                |                       |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| <b>STATUTS</b>                               |                       |
| <b>Titres</b>                                | <b>Rubriques</b>      |
| I                                            | - Caractéristiques    |
| II                                           | - Apports - Capital   |
| III                                          | - Parts sociales      |
| IV                                           | - Administration      |
| V                                            | - Comptes sociaux     |
| VI                                           | - Dispositions autres |
| <b><u>DEUXIEME PARTIE</u></b>                |                       |
| <b>DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES</b> |                       |

### **PREMIERE PARTIE - STATUTS**

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

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

La Société est de forme Civile.

Elle est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, et par les présents statuts.

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

La Société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location 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,
- 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,
- Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt,
- la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés ou groupements,
- la gestion et l'administration de ces produits, la location, la location de titres, la mise à disposition,
- l'arbitrage et d'une manière générale tous actes de disposition desdits titres, actions, parts sociales, créances, comptes et produits financiers,
- et ce, que ces biens et droits mobiliers ou immobiliers fassent l'objet d'un démembrement de propriété ou non, la présente société pouvant détenir lesdits actifs tant en pleine propriété, qu'en nue-propriété, en usufruit, ou à travers tout autre droit de jouissance spécial,

- et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt,
- l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties mobilières ou immobilières consenties sur des actifs de la société, affectées à tout prêteur professionnel ou non, en vue de favoriser l'accès au crédit de tout engagement personnel d'un associé, direct ou indirect, pour la réalisation ou le développement de toute opération connexe avec le présent objet social à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement,
- l'aliénation et notamment la vente de ces biens et droits, 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 familial,
- la mise à disposition, à titre gratuit et/ou pour une période indéterminée, de tout ou partie des actifs immobiliers et logements détenus par la société, au profit du ou des gérants ou de leurs descendants ou ascendants ou tout autre associé ; cette mise à disposition gratuite entendant la prise en charge par l'occupant de toutes les charges uniquement de nature locative,
- la production, la gestion, la remise et la perception de compléments ou de substituts de revenus ou de capitaux aux associés fondateurs, ou aux membres de leur famille qui seraient identifiés dans ce besoin, y compris en cas de nécessité par la remise d'un bien ou du prix de cession d'un bien,
- d'organiser ou favoriser la transmission patrimoniale au sein de la famille des associés, qu'elle soit choisie ou subie par suite de décès, notamment en prévenant les inconvénients de l'indivision (comme l'action en partage ou les règles de décisions à l'unanimité), et en structurant les règles de contrôle et de répartition des pouvoirs,
- de recevoir des capitaux provenant du dénouement de tous contrats d'assurance-vie, contrats de prévoyance, ou contrats d'assurance-groupe.
- Toute prestation de portage d'affaire, d'intermédiation, de mise en relation et la médiation entre donneurs d'ordre et réalisateurs d'ouvrage,
- La prise, le dépôt, l'exploitation de brevets et marques; les apports en technologie, le développement du savoir-faire technique,
- La création et l'acquisition de toutes branches d'activité, de tous fonds de commerce ou établissements de même nature ou de nature similaire, leur exploitation ou leur vente ; la prise en location-gérance de tous établissements de même nature ou de nature similaire, la mise en location-gérance du ou des fonds appartenant à la société.

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

### **ARTICLE TROISIEME - DENOMINATION**

La société est dénommée : **4A corp.**

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie des mots " Société Civile " et de l'indication du capital social.

### **ARTICLE QUATRIEME - SIEGE**

Le siège social est fixé à l'adresse suivant : **DINGY-SAINT-CLAIR (74230) 996 route de la Blonnière.**

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

### **ARTICLE CINQUIEME - DUREE**

La société est constituée pour une durée de 99 années.

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

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

Etant ici précisé que depuis le 21 juillet 2019, les associés ont la possibilité de saisir le président du tribunal dans un délai d'un an à compter de la date d'expiration de la société afin de « *constater l'intention des associés de proroger la société et autoriser la consultation à titre de régularisation dans un délai de trois mois* ».

Si les associés décidaient alors de proroger la société, « *les actes conformes à la loi et aux statuts antérieurs à la prorogation [seraient] réputés réguliers et avoir été accomplis par la société ainsi prorogée* ». (Code civil article 1844-6).

---

## **TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL**

### **ARTICLE PREMIER – APPORTS**

#### **A - APPORTS EN NUMÉRAIRE**

- Monsieur Kenneth AUDETTE, susnommé, procède à un apport en numéraire au profit de la société présentement constituée en pleine-propriété, portant sur la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).

- Madame Laurence TARASCONI, susnommée, procède à un apport en numéraire au profit de la société présentement constituée en pleine-propriété, portant sur la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).

Lesdites sommes seront déposées en totalité au crédit d'un compte ouvert au nom de la société.

#### **B - APPORTS EN NATURE OU EN INDUSTRIE**

Monsieur Kenneth Adam AUDETTE et Madame Laurence TARASCONI apporte en nature à la société présentement constituée, la **PLEINE-PROPRIETE** des biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

#### **DESIGNATION DU BIEN NUMERO 1**

Située sur la commune de **DINGY-SAINT-CLAIR (HAUTE-SAVOIE) (74230)**  
**996 route de la Blonnière :**

Une maison d'habitation sise en ladite commune, 996 route de la Blonnière, Les Curtils Bas, comprenant :

Au sous-sol de plain-pied : deux chambres, une salle de douche, un WC, une buanderie, une cave, un couloir, un atelier extérieur,

Au rez de plain-pied : un salon, une cuisine ouverte, un cellier,

A l'étage : deux chambres, une salle de bains, un WC et un espace bureau.

Avec piscine, mazot et terrain attenant.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N°  | Lieudit                 | Surface          |
|---------|-----|-------------------------|------------------|
| D       | 307 | 996 RTE DE LA BLONNIERE | 00 ha 04 a 72 ca |

Un extrait du plan cadastral est annexé.

**Annexe n°1**

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

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean DERUAZ, Notaire à THONES, le 2 avril 2002, publié au service de la publicité foncière d'ANECY le 28 mai 2002, volume 2002P, numéro 7455.

#### **EVALUATION DE LA PLEINE-PROPRIETE**

Cet apport est effectué à titre pur et simple, pour une valeur s'agissant de la pleine propriété, estimée par les apporteurs à **SEPT CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (770 000,00 EUR)**.

#### **DESIGNATION DU BIEN NUMERO 2**

Dans un ensemble immobilier situé à **ANECY (HAUTE-SAVOIE) (74940) 2, 4, 6, 8 et 10, rue Centrale, et 1, 3 et 5, allée des Platanes, ANECY-LE-VIEUX, dénommé « RESIDENCE DU PARC ».**

Figurant ainsi au cadastre :

| Préfixe | Section | N°  | Lieudit        | Surface          |
|---------|---------|-----|----------------|------------------|
| 011     | AP      | 628 | 2 RUE CENTRALE | 01 ha 53 a 65 ca |

Un extrait du plan cadastral est annexé.

**Annexe n°2**

**Dans le GROUPE DEUX dénommé « LE JASMIN », ayant son entrée au 12 avenue de la Mavéria :**

**Les lots de copropriété suivants :**

**Lot numéro cent quinze (115)**

Au sous-sol une cave n°15.

Et les un /dix millièmes (1 /10 000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-treize (173)**

Un appartement au 4<sup>ème</sup> étage, dénommé « appartement W » au plan, comprenant séjour repas, coin cuisine, chambre, dressing, salle de bains, WC, hall.

Et les trente et un /dix millièmes (31 /10 000 èmes) des parties communes générales.

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

**ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet :

- d'un règlement de copropriété **GÉNÉRAL POUR LES GROUPES 1, 2, 3, 4, 5 et 6** établi aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BRUNET et Jean NAZ, Notaires à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 18 mai 1973 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 4 juin 1973, volume 4822, numéro 11.
- d'un règlement de copropriété – état descriptif de division **PARTICULIER AUX GROUPES 1 et 2** établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean NAZ et Michel BRUNET, Notaires à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 18 mai 1973 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 8 juin 1973, volume 4829, numéro 7.
- d'un modificatif d'état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean NAZ, Notaire à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 26 juillet 1973 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 6 août 1973, volume 4886, numéro 20. *Les lots 70 et 71 sont supprimés et remplacés par les lots 170 et 171.*
- d'un règlement de copropriété – état descriptif de division **PARTICULIER AU GROUPE 6** établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean NAZ et Michel BRUNET, Notaires à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 17 décembre 1973 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 4 janvier 1974, volume 5045, numéro 26.
- d'un modificatif d'état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean NAZ, Notaire à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 22 mars 1974 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 10 avril 1974, volume 5171, numéro 9. *Les lots 162 et 168 sont supprimés et remplacés par les lots 172 et 173.*
- d'un règlement de copropriété – état descriptif de division **PARTICULIER AU GROUPE 3** établi aux termes d'un acte reçu par Maîtres BRUNET et BARRUCAND, Notaires à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 4 juillet 1974 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 2 septembre 1974, volume 5320, numéro 22.
- d'un règlement de copropriété – état descriptif de division **PARTICULIER AU GROUPE 7** établi aux termes d'un acte reçu par Maîtres BRUNET et BARRUCAND, Notaires à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 24 novembre 1974 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 27 septembre 1974, volume 5356, numéro 23.

- d'un règlement de copropriété – état descriptif de division **PARTICULIER AU GROUPE 4** établi aux termes d'un acte reçu par Maîtres BRUNET et BARRUCAND, Notaires à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 13 novembre 1975 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 1<sup>er</sup> décembre 1975, volume 5757, numéro 24.
- d'un règlement de copropriété – état descriptif de division **PARTICULIER AU GROUPE 5** établi aux termes d'un acte reçu par Maîtres BRUNET et NAZ, Notaires à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 1<sup>er</sup> octobre 1976 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 22 octobre 1976, volume 6032, numéro 21.
- d'un modificatif d'état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BRUNET, Notaire à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 9 décembre 1976 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 3 janvier 1977, volume 6097, numéro 32. *Division du lot 602 en 669 et 670 ; division du lot 641 en lots 671 et 672 et réunion des lots 643 et 671 en lot 673.*
- d'un modificatif d'état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BRUNET, Notaire à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 4 mars 1977 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 21 mars 1977, volume 6165, numéro 20. *En ce qui concerne la répartition des millièmes des charges spéciales et des charges d'ascenseur.*

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Patricia MUGNIER, Notaire à ANNECY, le 22 octobre 2010, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 14 décembre 2010, volume 2010P, numéro 18563.

#### **EVALUATION DE LA PLEINE-PROPRIETE**

Cet apport est effectué à titre pur et simple, pour une valeur s'agissant de la pleine propriété, estimée par les apporteurs à **TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR)**.

#### **DESIGNATION DU BIEN NUMERO 3**

Dans un ensemble immobilier situé à **ANNECY (HAUTE-SAVOIE) (74000) 1 avenue du Trésum, dénommé « L'INTERPRETE »**, ayant pour assiette :

##### **1°) Volume dépendant de la division volumétrique dénommée « AVANT SCENE Lot 2 » :**

Dans un ensemble immobilier complexe à construire dénommé « **AVANT SCENE Lot 2** », sis sur le territoire de la commune d'ANNECY (HAUTE-SAVOIE),

Ayant pour assiette cadastrale la parcelle de terrain figurant au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

Section **CE**, adresse « 1 avenue du Trésum », sous le numéro **43**, pour une contenance de 29 ares 41 centiares.

Le volume numéro **UN (1)** de l'état descriptif de division en volumes – cahier des charges et servitudes réelles de l'Ensemble immobilier Complexe dénommé « **AVANT SCENE Lot 2** » établi suivant acte reçu par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le 18 avril 2016 ci-après visé au paragraphe « **ETATS DESCRIPTIFS DE DIVISION EN VOLUMES** ».

##### **2°) Volume dépendant de la division volumétrique dénommée « AVANT SCENE Lot 11.5 » :**

Dans un ensemble immobilier complexe à construire dénommé « **AVANT SCENE Lot 11.1** », sis sur le territoire de la commune d'ANNECY (HAUTE-SAVOIE),  
Ayant pour assiette cadastrale la parcelle de terrain figurant au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

Section **CE**, adresse « 1 avenue du Trésum », sous le numéro **56**, pour une contenance de 13 centiares.

Le volume numéro **DEUX (2)** de l'état descriptif de division en volumes – cahier des charges et servitudes réelles de l'Ensemble immobilier Complexe dénommé « **AVANT SCENE Lot 11.5** » établi suivant acte reçu par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le 18 avril 2016 ci-après visé au paragraphe « **ETATS DESCRIPTIFS DE DIVISION EN VOLUMES** ».

**3°) Volume dépendant de la division volumétrique dénommée « AVANT SCENE Lot 11.1 » :**

Dans un ensemble immobilier complexe à construire dénommé « **AVANT SCENE Lot 11.5** », sis sur le territoire de la commune d'ANNECY (HAUTE-SAVOIE),  
Ayant pour assiette cadastrale la parcelle de terrain figurant au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

Section **CE**, adresse « 1 avenue du Trésum », sous le numéro **52**, pour une contenance de 2 hectares 15 ares 35 centiares.

Le volume numéro **DEUX (2) et TROIS (3)** de l'état descriptif de division en volumes – cahier des charges et servitudes réelles de l'Ensemble immobilier Complexe dénommé « **AVANT SCENE Lot 11.1** » établi suivant acte reçu par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le 27 novembre 2015 ci-après visé au paragraphe « **ETATS DESCRIPTIFS DE DIVISION EN VOLUMES** ».

Un extrait du plan cadastral est annexé.

**Annexe n°3**

Lesdits volumes soumis au régime de la copropriété et ayant fait l'objet d'un Règlement de copropriété et état descriptif de division dénommé « L'INTERPRETE », établi suivant acte reçu le 18 avril 2016 par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, ci-après visé.

**Les lots de copropriété suivant :**

**Lot numéro treize (13)**

Soit le GARAGE 13 au plan architecte, situé au niveau 0 de l'ensemble immobilier desservi depuis l'avenue de Tresum par une porte basculante.

Avec les seize /vingt millièmes (16 /20 000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro deux cent dix-neuf (219)**

Soit la CAVE 51 (C1) du plan architecte, située au niveau -1 de la montée C1 (L'Envolée) de l'ensemble immobilier desservie depuis l'avenue de Tresum par hall, dégagements, escalier ou ascenseur C1 NORD.

Avec les deux /vingt millièmes (2 /20 000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro cent soixante-sept (167)**

Soit l'APPARTEMENT C1211 3P du plan architecte, située au niveau 2 de la montée C1 (L'Envolée) de l'ensemble immobilier desservie depuis l'avenue de Tresum par hall, dégagements, escalier ou ascenseur C1 NORD et SUD et comprenant : entrée avec placard, séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains et WC et la jouissance privative d'une terrasse.

Avec les cent quatre-vingt-cinq /vingt millièmes (185 /20 000 èmes) des parties communes générales.

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

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry MONTEIL, Notaire à ANNECY, le 27 avril 2017, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 11 mai 2017, volume 2017P, numéro 7258.

### **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES – REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

#### **A) ETATS DESCRIPTIFS DE DIVISION EN VOLUMES**

Etat descriptif de division en volumes et cahier des charges et obligations réelles entre volumes de l'ensemble immobilier dénommé « **AVANT SCENE LOT 2** » ci-dessus désigné au **1°**) établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le 18 avril 2016 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 17 mai 2016, volume 2016P, numéro 6991. *1°/ Création d'un état descriptif de division en volumes de l'ensemble immobilier dénommé "AVANT SCENE Lot 2 de l'îlot C", sis à ANNECY, 1 avenue de Trésum. a) Assiette foncière : parcelle cadastrée section CE n° 43 ; b) Division en 3 volumes numérotés de 1 à 3. 2°/ Cahier des charges résultant de la division en volumes.*

Etat descriptif de division en volumes et cahier des charges et obligations réelles entre volumes de l'ensemble immobilier dénommé « **AVANT SCENE LOT 11.5** » ci-dessus désigné au **2°**) établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le 18 avril 2016 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 13 mai 2016, volume 2016P, numéro 6858. *1°/ Création d'un état descriptif de division en volumes de l'ensemble immobilier "AVANT SCENE Lot 11.5", sis à ANNECY, 1 avenue de Trésum. a) Assise foncière : parcelle cadastrée section CE n° 56 ; b) Division en 2 volumes numérotés 1 et 2. 2°/ Cahier des charges et obligations résultant de la division en volumes.*

Etat descriptif de division en volumes et cahier des charges et obligations réelles entre volumes de l'ensemble immobilier dénommé « **AVANT SCENE LOT 11.1** » ci-dessus désigné au **3°**) établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le 27 novembre 2015 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 11 décembre 2015, volume 2015P, numéro 17926. *1°/ Création d'un état descriptif de division en volumes de l'ensemble immobilier dénommé "AVANT SCENE Lot 11.1", sis à ANNECY, 1 avenue de Trésum. a) Assiette foncière : parcelle cadastrée section CE n° 52 ; b) Division en 3 volumes numérotés de 1 à 3. 2°/ Cahier des charges et obligations résultant de la division en volumes.*

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Florent BILLET, Notaire à ANNECY (CRAN-GEVRIER), le 25 novembre 2016 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 9 décembre 2016, volume 2016P, numéro 18314. *Le volume 1 est divisé en volumes 4 et 5.*

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Eric GRANDJEAN, Notaire à TOULOUSE, le 30 novembre 2018 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 14 décembre 2018, volume 2018P, numéro 20566. *Suppression du volume 4 et création de 3 volumes numérotés 6 - 7 - 8.*

#### **B) REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'ensemble immobilier dénommé « **L'INTERPRETE** » susvisé fait l'objet d'un état descriptif de division – règlement de copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le 18 avril 2016 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 17 mai 2016, volume 2016P, numéro 6992. *Création de la copropriété "L'INTERPRETE", sise à ANNECY, 1 avenue de Trésum et dépendant de l'ensemble immobilier "AVANT SCENE". a) Assiette foncière : - Volume 1 reposant sur la parcelle cadastrée section CE n° 43 ; - Volumes 2 et 3 reposant sur la parcelle cadastrée section CE n° 52 ; - Volume 2 reposant sur la parcelle cadastrée section CE n° 56. b) Division en 319 lots numérotés de 1 à 319 ; c) Tantièmes généraux exprimés en 20.000èmes.*

#### **EVALUATION DE LA PLEINE-PROPRIETE**

Cet apport est effectué à titre pur et simple, pour une valeur s'agissant de la pleine propriété, estimée par les apporteurs à **TROIS CENT SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS (362 000,00 EUR)**.

#### **DESIGNATION DU BIEN NUMERO 4**

Située sur la commune de **DINGY-SAINT-CLAIR (HAUTE-SAVOIE) (74230)**,  
« **Devant chez Changey** » :

Deux parcelles de terrain dont une partie étant en zone constructible.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N°   | Lieudit             | Surface          |
|---------|------|---------------------|------------------|
| D       | 1837 | AU CLU              | 00 ha 43 a 82 ca |
| D       | 1925 | DEVANT CHEZ CHANGEY | 00 ha 16 a 88 ca |

Un extrait du plan cadastral est annexé.

**Annexe n°4**

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

#### **Zonage**

| Parcelle | Surface m2 | Zone A     | Zone UB    | Zone N     |
|----------|------------|------------|------------|------------|
|          |            | Surface m2 | Surface m2 | Surface m2 |
| D 1925   | 1688 m2    | 513        | 598        | 577        |
| D 1837   | 4382 M2    | 4382       |            |            |

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Blaise ROSAY, Notaire à THONES, le 13 juillet 2020, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 5 août 2020, volume 2020P, numéro 11839.

#### **EVALUATION DE LA PLEINE-PROPRIETE**

Cet apport est effectué à titre pur et simple, pour une valeur s'agissant de la pleine propriété, estimée par les apporteurs à **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR)**.

#### **EVALUATION TOTALE DES APPORTS IMMOBILIERS**

L'ensemble des apports sont effectués à titre pur et simple, savoir :

- **ARTICLE 1** à concurrence SEPT CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (770 000,00 EUR).
- **ARTICLE 2** à concurrence de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR).
- **ARTICLE 3** à concurrence de TROIS CENT SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS (362 000,00 EUR).
- **ARTICLE 4** à concurrence de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR).

**Soit un total de UN MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS (1 582 000,00 EUR) pour les ARTICLES 1, 2, 3 et 4.**

**Les apports sont consentis à titre pur et simple, et ne sont accompagnés de la reprise d'aucun passif.**

### **C - LIBÉRATION DES APPORTS**

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus, comme à ceux qui pourraient ultérieurement fonder toutes futures augmentations de capital, sont les suivantes.

#### **I. Apports en numéraire**

En sus de ce qui est dit ci-dessus, 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.

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

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

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

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

#### **TOTAL DES APPORTS**

**La valeur totale des apports est de UN MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE EUROS (1 583 000,00 EUR).**

#### **CAPITAL**

Le capital social est fixé à la somme de UN MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE EUROS (1 583 000,00 EUR).

Il est divisé en 1.000 parts, d'une valeur nominale de MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS (1 583,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1.000 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- Monsieur Kenneth AUDETTE à concurrence de 500 parts sociales en pleine propriété numérotées de 1 à 500.
- Madame Laurence TARASCONI à concurrence de 500 parts sociales en pleine propriété numérotées de 501 à 1.000.

### **ARTICLE III – AUGMENTATION DU CAPITAL** **MODALITES**

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

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, effectués en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité des associés, devront préalablement, être agréés dans les conditions qui seront ci-après indiquées ;
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes, ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

#### ***DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION***

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propriété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé en reportant leurs droits respectifs par subrogation sur les nouveaux titres, c'est à dire :

- l'usufruitier pour l'usufruit
- et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.

Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues au profit de la caisse sociale, dans la proportion ci-après indiquée à l'article « MUTATION ».

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1324 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article « MUTATION ».

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance, sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des membres titulaires du droit de vote portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

#### ***PACTE DE PRÉFÉRENCE EN CAS DE DÉMEMBREMENT DE PARTS***

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propiétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propiétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus propriétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

#### **ARTICLE IV – REDUCTION DU CAPITAL**

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

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

A ce sujet justement, les parties conviennent d'adopter les mêmes dispositions que ce qui suivra de façon détaillée aux titres V "Comptes Sociaux" ci-dessous, et VI "Dissolution de la société".

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

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

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

### ***TITRE III - PARTS SOCIALES***

---

#### **ARTICLE I - DROITS ATTACHES AUX PARTS**

##### **CAS GÉNÉRAL**

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

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

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

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

##### **MINORITÉ**

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil, et uniquement dans les rapports entre associés, les associés mineurs, ou majeurs placés sous un régime de protection judiciaire liée à un état de vulnérabilité, ne seront tenus des dettes sociales dont l'origine est antérieure à leur majorité qu'à hauteur et dans la limite du montant de leur apport au capital social.

La responsabilité des associés mineurs (ou majeurs vulnérables) sera par conséquent limitée au montant de leur apport, les autres associés majeurs s'engageant à supporter le surplus du passif : les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

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

##### **INDIVISION**

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

- l'aîné d'entre eux s'il est majeur et non vulnérable,
- à défaut, ce mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

##### **REPARTITION DU DROIT DE VOTE EN CAS DE DÉMEMBREMENT DES PARTS**

1°)

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement viager – usufruit sur la tête d'associés personnes physiques jusqu'au jour de leur décès – le droit de vote sera réparti ainsi :

*a) Droit de vote de l'usufruitier :*

Le droit de vote appartient à l'usufruitier, sous réserve du droit de participation à l'assemblée du nu propriétaire ci-après défini, pour les décisions suivantes :

- répartition et distribution des bénéfices sociaux
- mise en réserve de tout ou partie des bénéfices sociaux
- modification de la durée ou des termes de l'exercice social
- exclusion d'un associé
- modification de toute option fiscale
- révocation du gérant, nomination du gérant
- dissolution anticipée de la société
- augmentation des engagements des associés
- changement de forme de la société
- changement ou extension de l'objet social
- augmentation de capital
- réduction de capital
- répartition de tout boni de liquidation
- et d'une manière générale, toutes décisions autres que celles figurant au b) ci-dessous

Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra être également convoqué.

*b) Et du nu propriétaire :*

Le droit de vote appartient aux nus propriétaires pour les décisions suivantes :

- prorogation de la société
- changement de nationalité de la société (déplacement du siège à l'étranger)

Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

Etant précisé que pour le changement de nationalité de la société, notamment par transfert de son siège social dans un pays étranger, l'unanimité des usufruitiers et des nus propriétaires sera requise.

2°)

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement à durée déterminée – usufruit sur la tête d'associés personnes morales pour une période prédéfinie – le droit de vote sera réparti à l'inverse pendant toute la durée de ce démembrement temporaire, à savoir :

- l'usufruitier exercera le droit de vote pour :
  - toutes les décisions relatives à l'affectation des résultats,
  - toutes les décisions relatives aux rapports locatifs concernant le ou les biens immobiliers appartenant à la société,
- le nu-propriétaire exercera le droit de vote pour toutes les autres décisions, de quelque ordre que ce soit ; sachant que pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

Etant ici rappelé que tant le nu-propriétaire que l'usufruitier « *ont le droit de participer aux décisions collectives* », sans qu'il soit possible d'y déroger. (Code Civil article 1844 alinéa 3).

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

### **MUTATION ENTRE VIFS**

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés compétent de deux copies authentiques ou de deux originaux de l'acte de cession.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable de **l'unanimité** des membres titulaire du droit de vote, le cédant prenant part au vote.

### ***Procédure d'agrément***

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

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

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

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

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

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

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les associés de la société ou, à défaut d'accord entre eux, par une ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

En application des dispositions issues de l'Ordonnance du 31 juillet 2014, l'expert ainsi désigné sera alors tenu, pour mener ses travaux, d'appliquer les règles et modalités de détermination du prix inscrites dans les présents statuts ou dans toute convention liant les parties, notamment un pacte extrastatutaire, quand son intervention est prévue par la loi (article 1843-4, I, al. 2, du code civil). Pour la cession ou le rachat organisé par les statuts, l'expert sera donc tenu de se conformer aux règles et modalités prévues par toute convention liant les parties.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

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

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

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

#### **Agrément du conjoint si dissolution ou changement de régime**

En cas de liquidation du régime matrimonial d'un associé, et dans la mesure où le conjoint non associé serait attributaire de parts, il devra, s'il désire devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.

Le même agrément sera exigé en cas de changement total ou partiel de régime matrimonial faisant entrer les parts en communauté ou sociétés d'acquêts.

La procédure d'agrément sera semblable à celle évoquée ci-dessus.

#### **Agrément du co-pacsé**

Le co-pacsé ne participant pas à un apport, ou à une acquisition de parts, ne pourra pas revendiquer la qualité d'associé en cas de rupture du pacte civil de solidarité existant entre les deux partenaires.

Le partenaire attributaire non associé ne pourra le devenir qu'après avoir reçu l'agrément des autres associés, qui auront quinze jours après la date de réception de la revendication pour informer le revendiquant de son agrément ou de son refus d'agrément. La décision des associés est prise à la majorité prévue pour les cessions à des non associés.

La procédure d'agrément sera semblable à celle évoquée ci-dessus.

#### **NANTISSEMENT – RÉALISATION FORCÉE**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé signifié à la société, ou accepté par elle dans un acte authentique, ou dont elle aura pris acte dans les conditions prévues à l'article 1324 du Code civil.

Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

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

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

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente.

Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

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

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

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

### **ARTICLE III - MUTATION PAR DECES**

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

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

Dès lors, la gérance convoque sous trente jours une assemblée générale pour statuer, laquelle réunira seulement les coassociés du défunt, et non pas ses ayants droits : l'unanimité à réunir ci-dessus définie s'entendra donc uniquement de celles des coassociés survivants, les parts du défunt étant neutralisées pour le décompte du quorum et des majorités requises.

La décision rendue par cette assemblée devra alors être notifiée aux ayants droits du défunt ou leur mandataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les 15 jours suivant la date de la décision.

Les ayants-droits qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation, et ceci dans le délai maximum d'un an à compter de la date où sera intervenue la décision de refus d'agrément.

Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

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

Comme dit ci-dessus, l'expert sera donc tenu de se conformer aux règles et modalités d'évaluation prévues par toute convention liant l'associé décédé et ses coassociés.

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

### **ARTICLE IV - RETRAIT D'ASSOCIÉ**

Dans l'hypothèse où un associé désire céder la totalité de ses parts, mais sans n'avoir pu trouver d'acheteur, il pourra se retirer de la société avec le consentement des associés représentant au moins les deux tiers du capital social.

L'obtention de ce consentement permettra à cet associé de céder ses parts soit aux autres associés acceptants, soit aux tiers désignés par eux, soit à la société elle-même. Cette cession sera à la valeur actuelle des droits sociaux et, sauf convention contraire, le prix est payable comptant.

En cas de désaccord sur les valeurs des parts, un expert sera désigné soit par les parties soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en référé et sans recours.

L'associé se retirant a droit de retirer par priorité et à charge de soulte s'il y a lieu, tout bien apporté par lui en nature et qui se trouve encore dans l'actif social.

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la société conformément aux dispositions qui précèdent, les autres membres peuvent à l'unanimité décider de la dissolution anticipée de la société.

Le retrait d'un associé peut également être autorisé par décision de justice s'il est fondé sur de justes motifs.

#### **ARTICLE V – EXCLUSION D'UN ASSOCIE**

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

- défaut d' « affectio societatis » ;
- mésentente durable entre associés ;
- désaccord persistant sur la gestion, les objectifs et la stratégie de la société ;
- manquements d'un associé à ses obligations financières ;
- dissolution, redressement ou liquidation judiciaires d'un associé personne morale ;
- si l'associé en question est une personne morale, changement du contrôle de celle-ci (au sens défini à l'article L. 233-3 du Code de commerce) ;
- violation d'une disposition statutaire ;
- condamnation pénale prononcée à l'encontre d'un associé personne physique ou morale, ou à l'encontre de l'un des dirigeants de cette dernière.

#### ***Exclusion prononcée par décision collective avec plafonnement des voix :***

La décision d'exclusion est prise par décision collective des membres titulaires du droit de vote statuant à la majorité des deux tiers (Etant ici précisé qu'en cas de démembrement, le droit vote appartiendra à l'usufruitier des parts démembrées) ; l'associé dont l'exclusion est proposée participe au vote et sa voix est prise en compte pour le calcul de cette majorité.

Les associés sont appelés à se prononcer à l'initiative de la gérance de la société.

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

La décision d'exclusion prend effet à compter de son prononcé ; elle est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative du gérant. À compter de la décision d'exclusion, les droits non pécuniaires de l'associé exclu seront suspendus.

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

La totalité des parts de l'associé exclu doit être cédée, ou rachetée et payée par la société, dans les 180 jours de la décision d'exclusion.

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

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

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

#### **Dissolution – redressement ou liquidation judiciaire d'un associé**

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

Etant ici précisé qu'en cas de dissolution de l'associé personne morale, ses propres associés ne seront ou ne deviendront pas, de ce seul fait, associés de la société.

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

#### **CHAPITRE I : GERANCE**

#### **ARTICLE PREMIER - NOMINATION – RÉVOCATION - DÉMISSION**

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

Etant ici précisé que ces décisions sont prises à l'unanimité.

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

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

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

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

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

### **POUVOIRS**

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

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

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

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

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

Dans les rapports entre associés, le gérant s'il est seul, ou les gérants s'ils sont plusieurs, peuvent accomplir ensemble les actes suivants, sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés :

- acquérir ou vendre des biens et droits mobiliers ou immobiliers ;
- affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci ;
- effectuer tous placements financiers au nom de la société ;
- aliéner ou nantir tous placements financiers, décider de tout emploi, sur tous autres supports que la gérance jugera conforme à l'intérêt social ;
- emprunter au nom de la société pour un montant maximum de 800 000,00 euros, se faire consentir des découverts en banque ;
- consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail ;
- consentir un bail d'habitation (à l'exclusion du bail en meublé) ;
- participer à la fondation de sociétés ;
- participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

Si l'un des gérants est incapable juridiquement ou prédécédé, l'autre gérant profite individuellement des mêmes pouvoirs.

### **INFORMATION DES ASSOCIES**

Les associés 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.

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

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

## ***CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES***

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

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

## **ARTICLE DEUXIEME – CONVOCATION**

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

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

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

Etant ici précisé que l'ensemble des associés comparants aux présentes donne son consentement à cet effet.

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

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

## **ARTICLE TROISIEME - PROJET DE RÉSOLUTIONS – COMMUNICATION**

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

## **ARTICLE QUATRIÈME - ASSISTANCE ET REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES**

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

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

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

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

## **ARTICLE CINQUIEME - TENUE DES ASSEMBLÉES**

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

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

### **ARTICLE SIXIEME - PROCÈS-VERBAUX**

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

Etant ici précisé que ce procédé est écarté lorsque le procès-verbal est établi en la forme d'acte authentique. Le procès-verbal étant alors conservé au rang des minutes du notaire.

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

### **ARTICLE SEPTIEME - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

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

Ce sont notamment celles concernant :

- la nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérants ;
- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants.

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

Les décisions sont prises à **la majorité des DEUX TIERS (2/3)** des voix des associés, titulaires du droit de vote.

### **ARTICLE HUITIÈME - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

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

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

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à l'unanimité des voix des associés, titulaires du droit de vote.

### **ARTICLE NEUVIÈME - DÉCISIONS CONSTATÉES DANS UN ACTE**

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

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

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

---

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

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

#### **ARTICLE DEUXIEME - DÉTERMINATION ET AFFECTATION DU RÉSULTAT**

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

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

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par :

- le bénéfice net de l'exercice le cas échéant,
- diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires,
- le tout à concurrence et dans la limite de la trésorerie disponible ; tout résultat bénéficiaire excédant la trésorerie disponible ne pourra être que porté en report à nouveau, ou affecté en réserves ;
- les sommes portées en réserve sont également distribuables, à hauteur de la trésorerie disponible.

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

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

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, ou des créances en compte courant d'associé qu'ils détiendraient contre la société ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte report à nouveau débiteur en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs.

Dans cette dernière hypothèse, et s'il y a démembrement de propriété sur les parts, cette contribution aux pertes incombera uniquement à l'usufruitier ; les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

Pour rappel, dans les rapports entre associés, les associés mineurs, ne seront tenus des dettes sociales dont l'origine est antérieure à leur majorité qu'à hauteur et dans la limite du montant de leur apport au capital social.

#### **REPARTITION DES RESULTATS ATTACHES AUX PARTS EN CAS DE DEMEMBREMENT**

Afin de prévoir les critères de définition et les modalités de répartition du bénéfice distribuable, en cas de démembrement de propriété sur les parts sociales, il est stipulé ce qui suit dans un tel cas.

##### 1) définition du résultat :

Le résultat comprend :

- d'une part, le résultat courant, constitué de tous les revenus des biens sociaux ou les profits et les pertes de cession de valeurs mobilières de placement, après déduction des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions ;
- d'autre part, le résultat exceptionnel constitué :
  - des plus-values résultant de cessions d'actifs immobilisés, intervenues au cours de l'exercice, après déduction de tous frais et charges y afférents, et des moins-values effectivement constatées au cours de l'exercice ;
  - des distributions de dividendes prélevés sur les réserves sociales.

##### 2) convention de répartition du résultat attaché à des parts démembrées :

S'il y a distribution des résultats :

- **En cas de démembrement portant sur les titres pour une durée déterminée en faveur d'une personne morale**, le résultat exceptionnel, tels que définis au paragraphe précédent, reviendra au nu-propriétaire et à l'usufruitier et devra être réparti entre eux au prorata de la valeur de leurs droits, le tout sauf décision contraire prise à l'unanimité en assemblée générale des associés.
- **En cas de démembrement viager** portant sur les titres, alors l'intégralité du résultat afférent aux titres démembrés, en ce compris le résultat exceptionnel, tel que défini au paragraphe précédent, sera versé dans les seules mains de l'usufruitier, le tout sauf décision contraire prise à l'unanimité en assemblée générale des associés.

Il en jouira alors librement, s'il s'agit d'un résultat courant, analysé comme un fruit civil de la société, dont la libre consommation lui échoit comme étant une prérogative de l'usufruitier.

S'il s'agit d'un résultat exceptionnel, analysé comme un produit, notamment suite à l'aliénation en capital d'un actif de la société, l'usufruitier pourra également en disposer librement tout au long de la durée de son usufruit, cette fois au titre d'un quasi-usufruit, dans les conditions prévues à l'article 587 du Code civil et donc comme un propriétaire, sans avoir à demander l'autorisation du ou des nus propriétaires, ni obligation de faire emploi ou de fournir caution, mais à charge de restitution en fin d'usufruit.

Le tout sauf décision contraire de l'assemblée générale décidant de l'affectation des résultats correspondants.

Un acte de reconnaissance de quasi-usufruit sera alors établi, sous forme authentique, ou à défaut sous seing privé et enregistré à la Recette des Impôts compétente, dans l'objectif de conserver mémoire de l'existence et du montant de cette dette de restitution à la charge de l'usufruitier, et de la créance de restitution revenant aux nus propriétaires, et ainsi de satisfaire aux dispositions du Code Général des Impôts pour qu'elle soit fiscalement déductible de la succession de l'usufruitier.

Aux termes de cet acte de reconnaissance de quasi-usufruit, il pourra alors être convenu d'affecter cette dette de restitution d'un indice de revalorisation, ou d'un taux d'intérêt en faveur des nus propriétaires.

Si le redevable légal de tout impôt ou contribution dus au titre de cette répartition se trouve être le ou les nus propriétaires, alors l'usufruitier, compte tenu de ce qui précède et de convention expresse, devra lui en rembourser le montant, au maximum dans le mois suivant la demande qui lui en sera faite et à laquelle seront joints les justificatifs. En cas de quasi-usufruit, ces sommes seront alors déduites de la dette de restitution mise à la charge de l'usufruitier ou de sa succession.

### **ARTICLE TROISIEME - COMPTES COURANTS D'ASSOCIES**

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

---

## **TITRE V – DISSOLUTION - LIQUIDATION - JURIDICTION**

### **ARTICLE PREMIER - DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ**

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

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société. Elle statue alors à l'unanimité.

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, ni par la réunion de toutes les parts en une seule main, sous réserve dans ce dernier cas de se conformer dans les délais légaux aux mises en demeure qui proviendraient de tout intéressé en vue d'intégrer un autre associé au capital.

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.

#### REPARTITION EN CAS DE DISSOLUTION EN PRESENCE DE PARTS DEMEMBREES

Lors du partage des biens composant l'actif social, après dissolution, et dans l'hypothèse où il serait procédé à des attributions en nature au profit des associés, le report sur lesdits biens du démembrement de propriété, qui préalablement s'appliquait aux parts sociales qui les représentaient, s'effectuera automatiquement par l'application du mécanisme de la subrogation réelle, sans qu'il soit alors besoin d'une convention supplémentaire, les présentes en tenant lieu.

#### QUASI-USUFRUIT SUR LES ATTRIBUTIONS EN BIENS CONSOMPTIBLES DEMEMBRES

Dans l'hypothèse où les attributions représentatives de parts antérieurement démembrées seraient en revanche faites en numéraires, le même mécanisme de subrogation réelle s'appliquera, lesdites sommes étant alors affectées du même démembrement.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, ces numéraires seront alors remis au(x) seul(s) usufruitier(s), qui sera(ont) automatiquement titulaire(s) d'un quasi-usufruit sur l'intégralité desdites sommes, se trouvant donc, par dérogation à l'article 578 du Code civil, dispensé de conserver en nature ces actifs financiers et monétaires.

L'usufruitier pourra donc en disposer dans les conditions prévues à l'article 587 du Code civil comme un propriétaire, sans avoir à demander l'autorisation du ou des nus propriétaires, ni avoir à fournir caution, ou à faire emploi ; en revanche, il aura charge de restitution en fin d'usufruit, selon les modalités qui seront arrêtées dans une convention à établir lors de la dissolution sociale, par acte authentique, ou par acte sous seing privé enregistré, le tout à moins que les parties (usufruitiers et nus propriétaires) n'en conviennent autrement à l'unanimité.

### **ARTICLE DEUXIEME – LIQUIDATION**

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

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

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

### **ARTICLE TROISIEME - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

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

### **TELS SONT LES STATUTS**

## **DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

### ***DISPOSITIONS TRANSITOIRES***

## **ACTES – SOCIÉTÉ EN FORMATION**

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

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

A ce sujet, les requérants déclarent qu'aucun acte susceptible d'être concerné par ces dispositions n'a été régularisé.

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

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

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

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

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

## **MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS**

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, tous pouvoirs sont donnés au gérant, ainsi qu'au Notaire soussigné, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

Après accomplissement de la formalité d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, tous pouvoirs sont donnés au gérant, ainsi qu'au Notaire soussigné, pour déposer au rang des minutes de l'Office Notarial l'extrait d'immatriculation de la société et constater définitivement les apports immobiliers éventuellement consentis aux présentes.

## **PREMIER EXERCICE SOCIAL**

Le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2025.

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

## **DISPOSITIONS DIVERSES**

## **NOMINATION DES GÉRANTS**

Les premiers co-gérants nommés de la société sont Monsieur Kenneth **AUDETTE** et Madame Laurence **TARASCONI**, susnommés et domiciliés, lesquels déclarent accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

En cas de décès, ou d'empêchement médicalement constaté par un médecin expert et inscrit sur la liste du Procureur de la République de l'un des co-gérants, l'autre sera alors automatiquement et sans formalité investi des fonctions de la gérance, et disposera donc automatiquement de l'intégralité des pouvoirs attachés à celle-ci.

Les fonctions des gérants sont d'une durée illimitée.

### **DECLARATIONS FISCALES**

Les associés déclarent vouloir opter pour l'impôt sur le revenu.

Ils sont avertis que cette option devra être notifiée au service des impôts au plus tard avant la fin du troisième mois du premier exercice social. Les associés sont également informés que cette option peut être révoquée avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt de l'exercice concerné et, au plus tard, avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt du cinquième exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée.

Par suite d'une telle révocation, les associés sont prévenus qu'ils seront alors totalement privés d'opter de nouveau à l'impôt sur les sociétés. Les modalités d'exercice de ce droit à renonciation sont précisées par le décret numéro 2019-654 du 27 juin 2019.

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

### **CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER**

#### **Conditions générales :**

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

1° - Elle prendra le bien apporté dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

2° - Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien dont s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls.

A ce sujet, l'apporteur déclare n'avoir, personnellement, ni créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le bien et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant ci-après, de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété.

3° - Elle fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts et charges de toute nature auxquels le bien dont s'agit est et pourra être assujéti.

### **CONDITIONS PARTICULIERES – COPROPRIETE**

Les présents apports ont lieu sous les charges et conditions insérées aux règlements de copropriété sus-énoncés et leurs modificatifs éventuels.

En conséquence, lesdits apporteurs déclarent se soumettre sans réserve auxdits règlements de copropriété et leurs modificatifs éventuels, et s'obligent à les respecter et à en exécuter toutes les prescriptions.

Spécialement, les apporteurs s'engagent à acquitter, au jour de l'entrée en jouissance, la quote-part des dépenses communes des immeubles mise à la charge des parties dont il s'agit.

Les apporteurs déclarent également avoir pris connaissance dès avant les présentes de la dernière assemblée générale de copropriété.

**Afin de rendre opposable aux syndicats de copropriétaires le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre aux syndicats de tenir à jour la liste des copropriétaires, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du Notaire soussigné à chacun des syndicats en conformité des dispositions de l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 modifié par le décret n° 95-162 du 15 Février 1995.**

#### SYNDICS

#### **En ce qui concerne les biens situés 12 avenue de la Mavéria à ANNECY (74940), ANNECY-LE-VIEUX**

Le syndic actuel de l'immeuble est :

CITYA IMMOBILIER HAUTE SAVOIE, 32 AVENUE DE LA REPUBLIQUE, ANNECY (74960), CRAN-GEVRIER.

#### **En ce qui concerne les biens situés 1 avenue du Trésum à ANNECY (74000)**

Le syndic actuel de l'immeuble est :

FONCIA DES LACS, RESIDENCE DU PALAIS BATIMENT A, 17 RUE DE LA PAIX, ANNECY (74000).

### **CONCERNANT LE BIEN NUMERO 1**

#### **Origine de propriété**

Le **BIEN** présentement vendu appartient à Monsieur **AUDETTE** et Madame **TARASCONI** par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, en indivision à concurrence de 50% chacun, de :

Monsieur Gilles Marcel Pierre **DALLARD**, entraîneur de volley-ball, et Madame Charlotte **WISSINK**, hôtesse d'accueil, son épouse demeurant alors ensemble à DINGY SAINT CLAIR (74230), Route de la Blonnière, Les Curtils Bas.

Nés savoir :

- Monsieur à LE KEF (TUNISIE), le 15 juillet 1953.

De nationalité française.

- Madame à KORTENHOEF (PAYS BAS), le 26 mai 1957.

De nationalité française.

Mariés sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître René JARDILLIER notaire à NICE le 28 mai 1979 préalablement à leur union célébrée à la mairie de MOUGINS (06250), le 01 juin 1979.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean DERUAZ, Notaire à THONES le 2 avril 2002.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les mentions d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 28 mai 2002, volume 2002P, numéro 7455.

### **ANTERIEUREMENT,**

L'acte du 2 avril 2002 contient l'origine antérieure dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

#### **« ORIGINE DE PROPRIETE**

##### **I - Du chef de Monsieur et Madame Gilles DALLARD**

L'immeuble objet des présentes appartient à Monsieur et Madame Gilles DALLARD, par suite des faits et actes suivants :

- le terrain : pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Me Jean DERUAZ, notaire à THONES, le 08 septembre 1998, de

Monsieur Claude Francis BETRIX, acheteur, demeurant à DINGY SAINT CLAIR (74230), « Les Curtils », pour la nue-propriété,

Et de Monsieur Jean Simon Henri BETRIX, retraité demeurant à ANNECY LE VIEUX (74940), 6, Rue des Cygnes, veuf de Madame Lucienne Thérèse Lina BERGIER, pour l'usufruit.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte dans lequel les parties ont fait toutes les déclarations d'usage. Elle a été financée au moyen d'un prêt consenti à Monsieur et Madame DALLARD par le CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES SAVOIE, aux termes d'un acte reçu par ledit Me DERUAZ, le même jour, garanti par deux inscriptions d'hypothèque conventionnelle ci-après exposées.

En outre, Monsieur Jean BETRIX, susnommé, a déclaré audit acte de vente, renoncer en faveur des acquéreurs mais uniquement en ce qui concerne le bien vendu, au droit de retour conventionnel, à l'interdiction d'aliéner et à l'action révocatoire stipulés à son profit, dans l'acte de donation-partage en dernière date du 27 juillet 1992, ci-après relaté.

Une expédition de cet acte d'acquisition a été publiée à la Conservation des Hypothèques d'Annecy, le 18 septembre 1998, volume 98P N°12766.

L'état délivré sur cette formalité par Monsieur Le Conservateur était négatif en tous points.

- et les constructions pour les avoir faites édifier au cours des années 1998 et 1999, sans conférer de privilège de constructeur ou d'architecte.

##### **II – Du chef de Monsieur BETRIX**

Antérieurement le terrain objet des présentes, appartenait en propre à Monsieur Claude BETRIX, susnommé, pour lui avoir été attribué en nue-propriété aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Paul GOUTARD, notaire à THONES, en dernière date du 27 juillet 1992, contenant :

1ent- Donation entre vifs à titre de partage anticipé par Monsieur Jean BETRIX, susnommé, tant des biens immobiliers dépendant de la communauté de biens ayant existé entre lui et son épouse prédécédée, que ceux lui appartenant en propre et de ceux dépendant de la succession de sa défunte épouse, Madame BERGIER, susnommée,

2ent- Et partage desdits biens,

Au profit de ses trois enfants et seuls présomptifs héritiers, chacun pour un tiers, donataires pour même quotité, qui ont accepté, savoir :

- Mademoiselle BETRIX Nicole Mauricette, employé de mairie, demeurant à ANNECY LE VIEUX, 1, rue des Foulques,
- Monsieur BETRIX Claude Francis, susnommé,
- Et Monsieur BETRIX Léon Paul, conducteur de travaux, demeurant à SEYNOD (74600), 396, Chemin des Genêts.

- *Cette donation partage a eu lieu aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et moyennant le paiement par Monsieur Claude BETRIX d'une soulte au profit de chacun de ses frère et sœur, lesdits soultes payées et quittancées audit acte.*
- *Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des Hypothèques d'ANNECY, le 08 octobre 1992, Volume 92P N°12519 ».*

#### **Situation locative**

L'apporteur déclare que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation. Ce bien constitue la résidence principale des apporteurs.

#### **Etat hypothécaire**

Un état hors formalités délivré par le service de la publicité foncière d'ANNECY en date du 15 avril 2024 révèle l'existence d'aucune inscription grevant le bien.

#### **Rappel de servitudes :**

L'apporteur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN objet des présentes que celles-ci après littéralement rappelées ci-dessous.

Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Jean DERUAZ, notaire à THONES, le 2 avril 2002, il a été rappelé la servitude suivante, ci-après littéralement rapportée :

#### **« RAPPEL DE SERVITUDES**

*Aux termes de l'acte reçu par Me DERUAZ, notaire à THONES, le 08 septembre 1998, ci-dessus exposé, il a été stipulé ce qui suit ici littéralement rapporté :*

#### **« CONSTITUTION DE SERVITUDES**

*Messieurs BETRIX Claude et Jean, vendeurs aux présentes, font réserve, A titre de servitude réelle et perpétuelle grevant la parcelle présentement vendue,*

*Pour le surplus de leur propriété sise commune de DINGY SAINT CLAIR, cadastrée à la Section D sous les n°s 287, lieudit « Prés sous la Frasse », de 10a 54ca, 304 (de 20a 50ca) et 306 au lieudit « Au Clu » de 42a 58ca, leur appartenant en vertu de l'acte de donation-partage reçu par Maître Jean-Paul GOUTARD, notaire à THONES, en dernière date du 27 juillet 1992, dont une expédition a été publiée à la Conservation des Hypothèques d'ANNECY le 8 octobre 1992, volume 92P, n°12519,*

*Tout droit d'aqueduc pour les eaux de ruissellement au moyen du ruisseau se trouvant dans la partie Sud de la parcelle présentement vendue.*

*Pour les besoins de la publicité foncière, les parties évaluent ladite constitution de servitudes à la somme de cent francs (100 F).*

*En outre, le vendeur s'oblige à faire son affaire personnelle de la desservitude du surplus de sa propriété su-désignée » ».*

#### **Dispense de production de documents d'urbanisme**

L'apporteur reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production.

#### **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 bénéficiaire du droit de préemption le 26 avril 2024.

Par courrier en date du 15 mai 2024 la mairie de DINGY SAINT CLAIR a déclaré ne pas vouloir exercer son droit de préemption urbain.

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner ainsi que le courrier de renonciation portant la date du 15 mai 2024 sont annexés.

#### **Annexe n°5**

##### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

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

| <b>Objet</b>            | <b>Bien concerné</b>                                                              | <b>Elément à contrôler</b>                                                                                                                           | <b>Validité</b>                                                               |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Plomb                   | Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)     | Peintures                                                                                                                                            | Illimitée ou un an si constat positif                                         |
| Amiante                 | Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)                  | Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises | Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans |
| Termites                | Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet                           | Immeuble bâti ou non mais constructible                                                                                                              | 6 mois                                                                        |
| Gaz                     | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans                 | Etat des appareils fixes et des tuyauteries                                                                                                          | 3 ans                                                                         |
| Risques                 | Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques    | Immeuble bâti ou non                                                                                                                                 | 6 mois                                                                        |
| Performance énergétique | Si immeuble équipé d'une installation de chauffage                                | Consommation et émission de gaz à effet de serre                                                                                                     | 10 ans                                                                        |
| Electricité             | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans                 | Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation                                                                        | 3 ans                                                                         |
| Assainissement          | Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées | Contrôle de l'installation existante                                                                                                                 | 3 ans                                                                         |

|         |                                                                                                                   |               |        |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------|
| Mérules | Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation | Immeuble bâti | 6 mois |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------|

Il est fait observer :

- Que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- Que l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation ne vise pas le cas d'apport en société.

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mérules, le diagnostic de performance énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si ces installations ont plus de quinze ans et qu'elles concernent un bien à usage d'habitation, ainsi que des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location.

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

#### **PLAN DE PREVENTION** **DES RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

Un état des risques et pollutions délivré le 11 juin 2024 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

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

Monsieur Kenneth AUDETTE et Madame Laurence TARASCONI déclarent qu'à leur connaissance le bien apporté n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L128-2 du Code des assurances.

**Annexe n°6**

#### **CONCERNANT LE BIEN NUMERO 2**

##### **Origine de propriété**

Le **BIEN** présentement vendu appartient à Monsieur **AUDETTE** et Madame **TARASCONI** par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, ensemble pour le compte de la communauté, de :

Madame Anne Marie Marguerite **LORILLIARD**, retraitée, demeurant alors à CHATOU (78400) 48 avenue du Maréchal Foch, bâtiment F,  
Née à TALENCE (33400), le 14 mars 1919,  
Divorcée en premières noces de Monsieur Robertt Emile Alphonse CRUEGE, suivant jugement rendu par le tribunal civil de MONTRON (Dordagne) le 19 décembre 1958.

Veuve en secondes noces de Monsieur André Jean PETIT et non remariée.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Patricia MUGNIER, Notaire à ANNECY le 22 octobre 2010.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les mentions d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 14 décembre 2010, volume 2010P, numéro 18563.

### **ANTERIEUREMENT.**

L'acte du 22 octobre 2010 contient l'origine antérieure dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

#### **« ORIGINE DE PROPRIETE**

*Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent au vendeur par suite des faits et actes suivants :*

**I - Originairement**, ledit bien appartenait à Monsieur André Jean PETIT et Madame Anne Marie Marguerite LORILLIARD, son épouse, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite à concurrence d'une moitié indivise chacun, de Monsieur Edmond Francis FAVRE, né à SAINT LAURENT (Haute Savoie) le 13 février 1914, et Madame Gabrielle Joséphine Françoise LUPIN, née à DESIGNY (Haute-Savoie) le 17 août 1914, son épouse, demeurant ensemble à ANNECY 13 rue de la Tour

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean BRUNET, notaire à ANNECY, avec la participation de Maître PARENT Notaire au VESINET (78110) septembre 1988.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 11 octobre 1988 volume 11444 numéro 9.

#### **II- Décès de Monsieur André PETIT**

Monsieur André Jean PETIT, né à BOULOGNE BILLANCOURT (92100) le 8 avril 1915, en son vivant retraité, demeurant à CHATOU (78400) 48 avenue du Maréchal Foch, divorcé en premières nocces de Madame Michelle Fernande Marguerite MORE, époux en secondes nocces de Madame Anne Marie Marguerite LORILLIARD laquelle il était marié en premières nocces initialement sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Roger KASTLER notaire à PARIS, le 5 avril 1963, préalable à leur union célébrée à la Mairie du VESINET (78110) le 26 avril 1963 ; ledit contrat de mariage complété aux termes d'une déclaration conjointe reçue par Maître Guy BELLARGENT notaire à PARIS le 1er décembre 1967, en application de l'article 20 de la loi du 13 juillet 1965 et de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 22 novembre 1966, est décédé à CHATOU (78400) le 11 août 2009.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Roger KASTLER, Notaire à PARIS, le 30 octobre 1963, Monsieur André PETIT a fait donation au profit de son épouse, qui a accepté, des quotités permises entre époux au jour de son décès, sur les biens composant sa succession sans exception ni réserve, le tout à son choix exclusif.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Guy BELLARGENT, Notaire à PARIS, le 1er décembre 1967, Monsieur André PETIT a fait donation au profit de son épouse, qui a accepté, des quotités permises entre époux au jour de son décès, sur les biens composant sa succession sans exception ni réserve, le tout à son choix exclusif.

Aux termes d'un testament fait au VESINET le 3 mars 2004, dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître Louis AUSSÉDAT Notaire au VESINET suivant procès-verbal d'ouverture et de description du 12 octobre 2009, Monsieur André PETIT a pris les dispositions testamentaires ci-après littéralement rapportées :

« Je lègue la quotité disponible de ma succession à mon fils Jean-Pierre PETIT. Toutefois, si je décède avant mon épouse, cette dernière aura la jouissance de ce disponible sa vie durant. »

*Il a laissé pour recueillir sa succession :*

- Madame Anne Marie Marguerite LORILLIARD, née à TALENCE (33400) le 14 mars 1919, en sa qualité de CONJOINT SURVIVANT, donataire en vertu de l'acte sus-énoncé, légataire en vertu du testament sus-énoncé, et bénéficiaire légale en vertu de l'article 757 du Code Civil, du quart en toute propriété de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession,

- Et pour lui succéder, ses deux enfants issus de son union avec Madame Michelle Fernande Marguerite MORE, savoir :

1°) Monsieur Jean-Pierre André Emile PETIT, ingénieur en retraite, né à PARIS 14ème arr. (75014) le 6 avril 1943, époux de Madame Monique Marguerite Renée PREUDHOMME, demeurant à FECAMP (76400) 68 rue Louis Caron, Héritier réservataire et légataire,

2°) Madame Françoise Michèle Yvonne PETIT, technicienne, née à FECAMP (76400) le 4 juillet 1946, épouse de Monsieur Henri Charles Elie Marie Joseph LOFFET, demeurant à MONTREUIL SUR EPTE (95770) 7 bis rue des Fontaines, Héritière réservataire.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur André PETIT par l'Office Notarial du VESINET le 12 octobre 2009.

Aux termes d'un acte reçu par l'Office Notarial du VESINET le 9 juin 2010, Madame Anne LORILLIARD veuve de Monsieur André PETIT a déclaré opter pour UN QUART EN PLENE PROPRIÉTÉ et TROIS QUARTS EN USUFRUIT de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession de Monsieur André PETIT.

Il n'a pas été dressé d'attestation de propriété immobilière après le décès de Monsieur André PETIT, le partage des biens dépendant de sa succession étant dressé et publié dans les dix mois de son décès.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Louis AUSSÉDÉ, notaire au VESINET le 9 juin 2010, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY le 25 juin 2010 volume 2010P numéro 9117, contenant partage sans soulte des biens dépendant de la succession de Monsieur André Jean PETIT entre :

- Madame Anne Marie Marguerite LORILLIARD veuve de Monsieur André Jean PETIT, non remariée

- Monsieur Jean-Pierre André Emile PETIT

- et Madame Françoise Michèle Yvonne PETIT épouse de Monsieur Henri LOFFET, a été notamment attribué à Madame Anne Marie Marguerite LORILLIARD veuve de Monsieur André Jean PETIT, les biens objet des présentes » ».

### **Situation locative**

L'apporteur déclare que le BIEN est actuellement loué à Madame Aude ROTHSTEIN.

### CONTRAT DE LOCATION

Le BIEN est actuellement loué au profit de Madame Aude ROTHSTEIN pour un usage d'habitation aux termes d'un bail d'habitation établi conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 pour une durée de trois (3) années ayant commencé à courir le 1<sup>er</sup> mai 2012 pour se terminer le 1<sup>er</sup> mai 2015 et tacitement reconduit depuis.

Le loyer ainsi que les diverses conditions de la location sont mentionnées dans le bail ci-annexé.

**Annexe n°7**

Les apporteurs déclarent que le locataire actuel les a informé vouloir quitter le logement. Son départ sera effectif le 2 juillet 2024.

Les parties sont averties qu'il incombe au bailleur en titre au jour de la fin du bail de rembourser le dépôt de garantie, et ce en vertu des dispositions du dernier alinéa de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

L'apporteur fera son affaire personnelle de tous comptes et règlements avec la présente société.

La transmission de bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire soussigné.

**Etat hypothécaire**

Un état hors formalités délivré par le service de la publicité foncière d'ANNECY en date du 15 avril 2024 révèle l'existence d'aucune inscription grevant le bien.

**Rappel de servitudes :**

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, et du règlement de copropriété et de ses modificatifs..

**Note de renseignements d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme a été téléchargée sur le site de la commune. Cette note est annexée.

L'apporteur reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de cette note.

Il s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

**Annexe n°8****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 bénéficiaire du droit de préemption le 23 avril 2024.

Par courrier en date du 5 mai 2024 la mairie d'ANNECY a déclaré ne pas vouloir exercer son droit de préemption urbain.

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner ainsi que le courrier de renonciation portant la date du 5 mai 2024 sont annexés.

**Annexe n°9****DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

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

| Objet | Bien concerné | Élément à | Validité |
|-------|---------------|-----------|----------|
|-------|---------------|-----------|----------|

|                         |                                                                                                                   | <b>contrôler</b>                                                                                                                                     |                                                                               |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Plomb                   | Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)                                     | Peintures                                                                                                                                            | Illimitée ou un an si constat positif                                         |
| Amiante                 | Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)                                                  | Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises | Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans |
| Termites                | Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet                                                           | Immeuble bâti ou non mais constructible                                                                                                              | 6 mois                                                                        |
| Gaz                     | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans                                                 | Etat des appareils fixes et des tuyauteries                                                                                                          | 3 ans                                                                         |
| Risques                 | Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques                                    | Immeuble bâti ou non                                                                                                                                 | 6 mois                                                                        |
| Performance énergétique | Si immeuble équipé d'une installation de chauffage                                                                | Consommation et émission de gaz à effet de serre                                                                                                     | 10 ans                                                                        |
| Electricité             | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans                                                 | Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation                                                                        | 3 ans                                                                         |
| Assainissement          | Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées                                 | Contrôle de l'installation existante                                                                                                                 | 3 ans                                                                         |
| Mérules                 | Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation | Immeuble bâti                                                                                                                                        | 6 mois                                                                        |

Il est fait observer :

- Que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- Que l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation ne vise pas le cas d'apport en société.

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mûres, le diagnostic de performance énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si ces installations ont plus de quinze ans et qu'elles concernent un bien à usage d'habitation, ainsi que des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location.

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

### **PLAN DE PREVENTION** **DES RISQUES NATURELS MINIERES ET TECHNOLOGIQUES**

Un état des risques et pollutions délivré le 11 juin 2024 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

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

Monsieur Kenneth AUDETTE et Madame Laurence TARASCONI déclarent qu'à leur connaissance le bien apporté n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L128-2 du Code des assurances.

**Annexe n°10**

### **CONCERNANT LE BIEN NUMERO 3**

#### **Origine de propriété**

Le **BIEN** présentement vendu appartient à Monsieur **AUDETTE** et Madame **TARASCONI** par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble pour le compte de la communauté, en l'Etat Futur d'Achèvement, de :

La Société dénommée "**L'INTERPRETE**", Société Civile de Construction Vente au capital de 5.000 €, dont le siège à TOULOUSE (31200), 78 chemin des sept deniers, identifié au SIREN sous le numéro 813786324 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry MONTEIL, Notaire à ANNECY, le 27 avril 2017.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de TROIS CENT SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS (362 000,00 EUR), Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse, payé comptant et quittancé dans l'acte à hauteur de la somme exigible le jour de la signature dudit acte, soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE CENT EUROS (199 100,00 EUR) ; le solde du prix a été stipulé payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, conformément à l'échelle de versements prévue dans l'acte ; lequel solde de prix intégralement payé à ce jour ainsi déclaré.

Cet acte contient toutes les mentions d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques d'ANNECY, le 11 mai 2017, volume 2017P numéro 7258.

#### **ANTERIEUREMENT,**

L'origine de propriété antérieure est énoncée aux termes de l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le 18 avril 2016, ci-dessus visé.

#### **Situation locative**

L'apporteur déclare que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation.

### **Etat hypothécaire**

Un état hors formalités délivré par le service de la publicité foncière d'ANNECY en date du 15 avril 2024 révèle l'existence d'aucune inscription grevant le bien.

### **Rappel de servitudes :**

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

### **Note de renseignements d'urbanisme**

Une note de renseignements d'urbanisme a été téléchargée sur le site de la commune. Cette note est annexée.

L'apporteur reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de cette note.

Il s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

### **Annexe n°11**

### **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 bénéficiaire du droit de préemption le 23 varil 2024.

Par courrier en date du 26 mai 2024 la mairie d'ANNECY a déclaré ne pas vouloir exercer son droit de préemption urbain.

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner ainsi que le courrier de renonciation portant la date du 26 mai 2024 sont annexés.

### **Annexe n°12**

#### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

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

| <b>Objet</b> | <b>Bien concerné</b>                                                          | <b>Elément à contrôler</b>                                                                                                               | <b>Validité</b>                                                               |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Plomb        | Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949) | Peintures                                                                                                                                | Illimitée ou un an si constat positif                                         |
| Amiante      | Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)              | Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques | Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans |

|                         |                                                                                                                   |                                                                               |        |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------|
|                         |                                                                                                                   | ou ardoises                                                                   |        |
| Termites                | Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet                                                           | Immeuble bâti ou non mais constructible                                       | 6 mois |
| Gaz                     | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans                                                 | Etat des appareils fixes et des tuyauteries                                   | 3 ans  |
| Risques                 | Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques                                    | Immeuble bâti ou non                                                          | 6 mois |
| Performance énergétique | Si immeuble équipé d'une installation de chauffage                                                                | Consommation et émission de gaz à effet de serre                              | 10 ans |
| Electricité             | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans                                                 | Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation | 3 ans  |
| Assainissement          | Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées                                 | Contrôle de l'installation existante                                          | 3 ans  |
| Mérules                 | Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation | Immeuble bâti                                                                 | 6 mois |

Il est fait observer :

- Que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- Que l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation ne vise pas le cas d'apport en société.

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mérules, le diagnostic de performance énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si ces installations ont plus de quinze ans et qu'elles concernent un bien à usage d'habitation, ainsi que des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location.

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

**PLAN DE PREVENTION**  
**DES RISQUES NATURELS MINIERs ET TECHNOLOGIQUES**

Un état des risques et pollutions délivré le 11 juin 2024 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

**Absence de sinistres avec indemnisation**

Monsieur Kenneth AUDETTE et Madame Laurence TARASCONI déclarent qu'à leur connaissance le bien apporté n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L128-2 du Code des assurances.

**Annexe n°13**

**CONCERNANT LE BIEN NUMERO 4**

**Origine de propriété**

Le **BIEN** présentement vendu appartient à Monsieur **AUDETTE** et Madame **TARASCONI** par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, ensemble pour le compte de la communauté, de :

Monsieur Daniel, Marie, François **LAGRANGE**, retraité, demeurant à ANNECY (74000), 8, rue Paul Guiton.

Né à ANNECY (74000), le 19 mars 1943.

Epoux de Madame Françoise, Margaret BECHET,

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Bernard BARRUCAND Notaire à ANNECY (74000), le 8 août 1975, préalablement à leur union célébrée à la mairie de CLUSES (74300), le 6 septembre 1975.

De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Blaise ROSAY, Notaire à THONES, le 13 juillet 2020.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les mentions d'usage.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 5 août 2020, volume 2020P, numéro 11839.

**ANTERIEUREMENT,**

L'acte du 13 juillet 2020 contient l'origine antérieure et plus antérieure dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

**« Origine de propriété**

*Les biens immobiliers appartiennent en propre à Monsieur Daniel LAGRANGE au moyen de la donation entre vifs qui lui en a été faite, par Monsieur Marcel Clément LAGRANGE, né à DINGY SAINT CLAIR (Haute-Savoie) le 5 novembre 1920 et Madame Georgette Aimée QUETANT, son épouse née à DINGY SAINT CLAIR (Haute-Savoie) le 21 janvier 1924, et qu'il a acceptée, aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre-André GIRARD, notaire à ANNECY (74000), le 14 avril 1999 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ANNECY, le 27 mai 1999, volume 1999 P numéro 7506.*

*Cette donation est devenue définitive, les donateurs étant décédés, savoir :*

*- Monsieur à ANNECY (74000), le 24 avril 2006,*

*- et Madame à ANNECY LE VIEUX (74940), le 19 novembre 2011.*

**Origine antérieure**

*Originellement, lesdits biens appartenaient en propre à Madame Georgette QUETANT, épouse de Monsieur LAGRANGE, pour lui avoir été attribué et mis à son lot, avec plus grande contenance, aux termes d'un acte reçu par Maître BRUNET, notaire à ANNECY, le 27 avril 1984, publié au Bureau des Hypothèques de ANNECY le 13 août 1984, volume 9264, numéro 5, contenant :*

*1°) Donation entre vifs à titre de partage anticipé conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, par :*

*Monsieur Clair Aimé QUETANT et Madame Marguerite Léontine LAFRASSE, son épouse, demeurant ensemble à DINGY SAINT CLAIR (Haute-Savoie),*

*A ses six enfants ou représentant et seuls présomptifs héritiers, au nombre desquels se trouvait Madame GAILLARD, chacun pour un/sixième (1/6) et qui ont accepté,*

*Tant des biens qui dépendaient de la communauté de biens existant entre les époux QUETANT/LAFRASSE que des biens appartenant en propre à Monsieur QUETANT et Madame LAFRASSE.*

*2°) Et partage entre les donataires, en présence et sous la médiation des donateurs desdits biens.*

*Etant ici précisé que Monsieur Clair Aimé QUETANT est décédé à ANNECY le 19 juillet 1985 ».*

#### **Situation locative**

L'apporteur déclare que la parcelle 1837 est soumise à un bail verbal au profit de Monsieur Patrick DURET, demeurant à AVIERNOZ (74570), 414 route de Charbonnières moyennant un loyer annuel de 49 €.

Aucun bail n'a jamais été régularisé mais l'apporteur précise que l'occupation a commencé en janvier 2010, pour se terminer en 2019. Le bail a été reconduit tacitement.

La transmission de bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire soussigné.

#### **Etat hypothécaire**

Un état hors formalités délivré par le service de la publicité foncière d'ANNECY en date du 15 avril 2024 révèle l'existence d'aucune inscription grevant le bien.

#### **Rappel de servitudes :**

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux ou de l'urbanisme.

#### **Dispense de production de documents d'urbanisme**

L'apporteur reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production.

#### **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 bénéficiaire du droit de préemption le 26 avril 2024.

Par courrier en date du 15 mai 2024 la mairie de DINGY SAINT CLAIR a déclaré ne pas vouloir exercer son droit de préemption urbain.

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner ainsi que le courrier de renonciation portant la date du 15 mai 2024 sont annexés.

#### **Annexe n°14**

##### **Droit de préemption de la SAFER**

Le présent apport est soumis au droit de préemption de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER), institué par l'article L. 143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Le notaire soussigné a porté à la connaissance de la SAFER d'Auvergne Rhône-Alpes, territorialement compétente, l'ensemble des informations prescrites par les articles R. 141-2-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, sous forme électronique dans les conditions prévues aux articles 1366 et 1367 du Code civil.

Par courrier en date du 5 juin 2024 la SAFER d'Auvergne Rhône-Alpes a déclaré ne pas vouloir exercer son droit de préemption urbain.

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner ainsi que le courrier de renonciation portant la date du 5 juin 2024 sont annexés.

#### **Annexe n°15**

##### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

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

| <b>Objet</b>            | <b>Bien concerné</b>                                                           | <b>Élément à contrôler</b>                                                                                                                           | <b>Validité</b>                                                               |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Plomb                   | Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)  | Peintures                                                                                                                                            | Illimitée ou un an si constat positif                                         |
| Amiante                 | Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)               | Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises | Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans |
| Termites                | Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet                        | Immeuble bâti ou non mais constructible                                                                                                              | 6 mois                                                                        |
| Gaz                     | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans              | Etat des appareils fixes et des tuyauteries                                                                                                          | 3 ans                                                                         |
| Risques                 | Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques | Immeuble bâti ou non                                                                                                                                 | 6 mois                                                                        |
| Performance énergétique | Si immeuble équipé d'une installation de                                       | Consommation et émission de gaz à                                                                                                                    | 10 ans                                                                        |

|                | chauffage                                                                                                         | effet de serre                                                                |        |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Electricité    | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans                                                 | Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation | 3 ans  |
| Assainissement | Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées                                 | Contrôle de l'installation existante                                          | 3 ans  |
| Mérules        | Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation | Immeuble bâti                                                                 | 6 mois |

Il est fait observer :

- Que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- Que l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation ne vise pas le cas d'apport en société.

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mérules, le diagnostic de performance énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si ces installations ont plus de quinze ans et qu'elles concernent un bien à usage d'habitation, ainsi que des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location.

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

#### **PLAN DE PREVENTION** **DES RISQUES NATURELS MINIERES ET TECHNOLOGIQUES**

Un état des risques et pollutions délivré le 11 juin 2024 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

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

Monsieur Kenneth AUDETTE et Madame Laurence TARASCONI déclarent qu'à leur connaissance le bien apporté n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L128-2 du Code des assurances.

#### **Annexe n°6**

#### **PUBLICITE FONCIERE**

Les présentes seront publiées au service de la publicité foncière d'ANNECY.

En fonction des dispositions à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de :

770,00 euros en ce qui concerne le bien article UN

300,00 euros en ce qui concerne le bien article DEUX

362,00 euros en ce qui concerne le bien article TROIS  
150,00 euros en ce qui concerne le bien article QUATRE

Les droits seront perçus par le service de la publicité foncière d'ANNECY.

#### **Cessions de parts représentatives d'apport en nature**

La cession de parts représentatives d'un apport en nature, lorsqu'elle est réalisée dans les trois ans de cet apport, est réputée porter sur le bien apporté, en conséquence celle-ci est soumise aux droits de mutation à titre onéreux auxquels aurait donné lieu l'apport du bien apporté.

#### **Déclaration annuelle**

Il est fait état auprès des associés des 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.

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

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

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

Le tout afin de n'avoir pas à supporter ladite taxe.

#### **DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES**

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

La plus-value doit être, sauf cas d'exonération, déclarée et acquittée auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

#### **En ce qui concerne l'IMMEUBLE ARTICLE UN, 996 route de la Blonnière à DINGY-SAINT-CLAIR**

##### **Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean DERUAZ, notaire à THONES, le 2 avril 2002, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 28 mai 2002, volume 2002P numéro 7455.

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

#### **En ce qui concerne l'IMMEUBLE ARTICLE DEUX, 12 avenue de la Mavéria à ANNECY**

##### **Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Patricia MUGNIER, notaire à ANNECY, le 22 octobre 2010, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 14 décembre 2010, volume 2010P, numéro 18563.

L'apporteur déclare avoir de l'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calculs ayant abouti à la présence d'impôt sur la plus-value.

L'apporteur donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de payer le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

**En ce qui concerne l'IMMEUBLE ARTICLE TROIS, 1 avenue du Trésum à ANNECY**

**Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry MONTEIL, notaire à ANNECY, le 27 avril 2017, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 11 mai 2017, volume 2017P numéro 7258.

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

**En ce qui concerne l'IMMEUBLE ARTICLE QUATRE, « Devant chez Changey » à DINGY-SAINT-CLAIR**

**Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Blaise ROSAY, notaire à THONES, le 13 juillet 2020, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 5 août 2020, volume 2020P numéro 11839.

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

**Domicile fiscal**

- Pour le contrôle de l'impôt, les apporteurs déclarent être effectivement domiciliés à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques sis 7 rue Dupanloup à ANNECY (74000).

**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 « bénéficiaire effectif » ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'il exerce sur la société.

La définition de « bénéficiaire effectif » s'entend de toute personne :

- détenant, directement ou indirectement, en propriété ou en usufruit, 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.

Les parties donnent pouvoir au notaire soussigné de procéder aux démarches relatives à l'établissement et au dépôt de ce document, et s'engagent à assumer les frais inhérents.

**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.

### **LOI APPLICABLE AUX PRESENTES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES**

En application du Règlement européen du 17 juin 2008 dit ROME I, relatif à la législation applicable aux contrats et obligations, les parties déclarent vouloir soumettre le présent contrat à la loi française.

### **DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

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.

### **RENONCIATION CONVENTIONNELLE AUX EFFETS DE L'IMPREVISION**

Toutes les parties aux présentes, de part et d'autre et chacune pour ce qui la concerne, reconnaissent que le contrat de société formant l'objet des présentes constitue l'expression parfaite et définitive de la bilatéralité de leurs engagements, lesquels engagements ont été souscrits en connaissance de cause, au terme de toutes les phases de négociation, de réflexion, de discussion, d'échanges et de réunion qui se sont déroulées jusqu'à ce jour, auxquelles elles déclarent avoir pu participer, et ainsi peser intégralement les enjeux du présent contrat, comme de son exécution dans le temps, appuyées en cela par l'analyse préalable de tout le contenu dudit contrat, qu'elles ont pu mener au vu du projet d'acte qui leur a été adressé par le notaire soussigné, qu'elles reconnaissent avoir reçu, et avoir été mises en mesure d'examiner dès avant ce jour.

De ce fait, chacune des parties déclare, à raison des stipulations qui l'engagent, vouloir assumer sans recours contre l'autre partie le risque et les effets de toute future circonstance juridique, économique, technique, fiscale ou de quelque nature que ce soit, même imprévisible à ce jour, qui viendrait aggraver l'onérosité de son engagement ou réduire celle de l'engagement de l'autre partie, renonçant expressément et dès à présent à revendiquer l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil en vue de renégocier le contrat ou d'en demander la résolution.

### **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.

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](mailto: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.

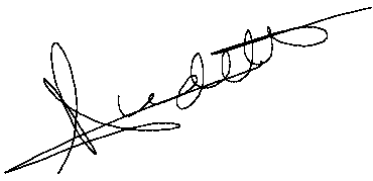
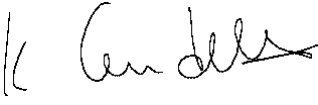
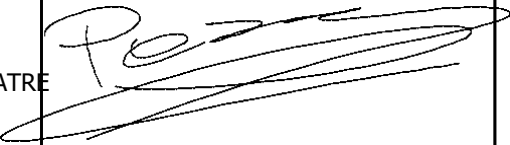
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **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.

|                                                                                                                          |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mme AUDETTE<br/>Laurence a signé</b><br>à ANNECY<br>le 18 juin 2024                                                   |   |
| <b>M. AUDETTE Kenneth a<br/>signé</b><br>à ANNECY<br>le 18 juin 2024                                                     |   |
| <b>et le notaire Me<br/>PESSEY CHARLOTTE a<br/>signé</b><br>à ANNECY<br>L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE<br>LE DIX HUIT JUIN |  |