

Bordereau attestant l'exactitude des informations - THIONVILLE - 5753 - Actes des sociétés (A) -
Dépôt le 29/07/2024 - 1617 - 2023 D 00205 - 889 625 109 - 4MYCG

Du : 21 décembre 2023

Répertoire N°: 22479

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
LE VINGT ET UN DECEMBRE**

Maître **Franck GRAZIOSI** notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'Gilbert GRAZIOSI et Franck GRAZIOSI' titulaire d'un office notarial dont le siège est à VIGY (Moselle), 2, rue du Presbytère, soussigné,

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant :
**DELIBERATION D'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE - APPORT EN NATURE
D'IMMEUBLE - AUGMENTATION DE CAPITAL**

A la requête de :

IDENTIFICATION DES ASSOCIES

1)

Monsieur **Celal KARABAY**, dirigeant de société, demeurant actuellement à 57100 THIONVILLE, 3, Clos des Vendangeurs depuis le mois de septembre 2023 et antérieurement à HAGONDANGE (Moselle), 4, Impasse Lech Walesa.

Né à ELBISTAN (Turquie), le 02 août 1978.

Epoux de Madame Gulay KARABAY, avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître GANGLOFF notaire à FLORANGE préalablement à leur union célébrée à la mairie de PONT-A-MOUSSON (54), le 25 août 2007.

Lequel régime non modifié depuis lors ainsi déclaré.

De nationalité française.

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

2)

Madame **Gulay KARABAY née ALTUN**, assistante de direction, demeurant actuellement à 57100 THIONVILLE, 3, Clos des Vendangeurs depuis le mois de septembre 2023 et antérieurement à HAGONDANGE (Moselle), 4, Impasse Lech Walesa.



Née à ELBISTAN (Turquie), le 1^{er} mai 1985.

Epouse de Monsieur Celal KARABAY, avec lequel elle est mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître GANGLOFF notaire à FLORANGE préalablement à leur union célébrée à la mairie de PONT-A-MOUSSON (54), le 25 août 2007.

Lequel régime non modifié depuis lors ainsi déclaré.

De nationalité britannique.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

Seuls associés de la société civile immobilière dénommée **4MYCG**, au capital social de 1.000,00 euros, avec siège social à 57100 THIONVILLE, 113, route de Metz, immatriculée au RCS de THIONVILLE sous N° **889 625 109**.

Ladite société immatriculée au registre du commerce et des sociétés depuis le 08 octobre 2010.

Un extrait K Bis de ladite société est ci-annexé.

Ci-après dénommés L'APPORTEUR, LES APPORTEURS ou LES ASSOCIES ou LES REQUERANTS.

PRESENCE - REPRESENTATION

Monsieur Celal KARABAY et Madame Gulay KARABAY sont ici présents.

Détenant ensemble l'intégralité des droits de vote représentatifs des parts sociales composant le capital social de la société.

Monsieur Celal KARABAY assurant les fonctions de gérant de ladite société sus dénommée **4MYCG**.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

Les engagements pris en vertu des présentes conventions sont expressément stipulées solidaires et indivisibles.

En cas de dissolution d'une personne morale partie au présent acte, il y aura solidarité entre ses représentants et ayants droit, pour l'exécution de toutes les obligations présentement mises à sa charge.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à l'augmentation de capital, la ou 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.

Préalablement à l'acte objet des présentes, les requérants déclarent exposer ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

Les requérants déclarent préalablement exposer ce qui suit :

1)

Monsieur Celal KARABAY est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné et objet des présentes, sis à HAGONDANGE (Moselle), 4, Impasse Lech Walesa, ledit immeuble consistant en une maison à usage d'habitation.

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

2)

Ce bien constitue le logement de la famille au sens des dispositions de l'article 215 du Code civil.

3)

Il avait été envisagé en premier lieu la vente dudit immeuble et qu'il a finalement été décidé de la mise en société dudit immeuble.

4)

Lorsque la mise en société a été décidée le bien objet des présentes constituait le logement de la famille des époux KARABAY sus nommés, qualifiés et domiciliés et leur résidence habituelle et effective au sens des dispositions fiscales, savoir celles du Code général des impôts et du BOFIP.

5)

Il a alors été décidé d'apporter l'immeuble sus désigné à la société 4MYCG sus dénommée.

6)

La valeur de la totalité en pleine propriété de l'immeuble objet des présentes s'élève à TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000,00 EUR), évalué sans le concours du notaire soussigné.

7)

Il reste dû au titre de deux prêts hypothécaires CRCA attachés audit immeuble objet de l'apport la somme d'environ 40.000,00 euros comme il en sera plus amplement parlé ci-après.

8)

Les parts sociales de la société appartiennent à :

. Monsieur Celal KARABAY pour 600 parts sociales numérotées de 1 à 600,

. Madame Gulay KARABAY pour 400 parts sociales numérotées de 601 à 1000,

Soit total égal au nombre de parts composant le capital social : 1.000 parts sociales.

Le capital social a été entièrement libéré à la constitution de la société.

9)

La société 4MYCG est soumise à l'impôt sur les sociétés.

10)

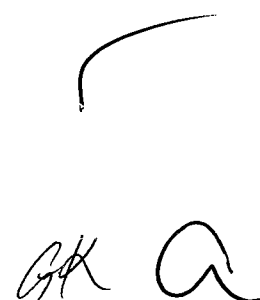
Ladite société 4MYCG est propriétaire de divers biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble en copropriété sis à 54000 NANCY, 16, ruelle de Vitrimont et consistant en LOT ONZE (11) – au rez-de-chaussée : un parking, LOT TRENTE CINQ (35) – au deuxième étage : un appartement, d'une valeur totale de 172.000,00 euros.

11)

Il est attaché à cet immeuble dont la société est propriétaire un passif bancaire souscrit auprès de la banque dénommée BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE dont le solde restant dû s'élève à ce jour en capital, intérêts, frais et accessoire à 162.000,00 euros.

12)

La valeur de l'actif net de la société s'élève à 10.000,00 euros.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'GK' followed by a large, stylized 'A'.

Ceci exposé, les associés ont requis le notaire soussigné d'établir le présent acte contenant **DELIBERATION D'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE - APPORT EN NATURE D'IMMEUBLE - AUGMENTATION DE CAPITAL.**

ORDRE DU JOUR

Monsieur Celal KARABAY et Madame Gulay KARABAY déclarent rappeler l'ordre du jour de la présente délibération :

1)

APPORT DE L'IMMEUBLE SIS A HAGONDANGE (Moselle), IMPASSE LECH WALESA par Monsieur Celal KARABAY ; ledit immeuble ci-après désigné.

2)

AUGMENTATION DE CAPITAL CORRELATIVE.

3)

MODIFICATIONS STATUTAIRES.

4)

POUVOIRS.

Sont demeurés ci-annexés :

. **une copie des statuts sociaux de la société 4MYCG.**

. **un extrait K Bis la société 4MYCG.**

L'assemblée est présidée par Monsieur Celal KARABAY, agissant en qualité de gérant de la société 4MYCG.

DELIBERATIONS - RESOLUTIONS

1)

PREMIERE RESOLUTION

Monsieur **Celal KARABAY** apporte à la société :

DESIGNATION

L'immeuble sis à **HAGONDANGE (57300), 4, Impasse Lech Walesa, consistant en une maison à usage d'habitation,**

Cadastré :

COMMUNE DE HAGONDANGE

Section 16 n° 393/3 « 4 IMP LECH WALESA » 05a 40ca, sol.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sous **teinte ORANGE sur l'extrait de plan cadastral ci-annexé.**

Ci-après désigné **LE BIEN** ou **L'IMMEUBLE**.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Aux présentes et à l'instant même est intervenue :

Madame **Gulay KARABAY**, sus nommée, qualifiée et domiciliée en tête des présentes, laquelle, connaissance prise des présentes, ainsi que des dispositions des articles 215, et 220-1 du Code civil, consent au présent apport en société dudit immeuble solidairement, sans que cette intervention puisse être considérée comme une immixtion dans les affaires de son conjoint, ce que ce dernier reconnaît, et déclare garantir la société bénéficiaire de l'apport contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait.

Rappel des textes de loi :

Article 215

Les époux s'obligent mutuellement à une communauté de vie.

La résidence de la famille est au lieu qu'ils choisissent d'un commun accord.

Les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation : l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans pouvoir jamais être intentée plus d'un an après que le régime matrimonial s'est dissous.

Article 220-1

Si l'un des époux manque gravement à ses devoirs et met ainsi en péril les intérêts de la famille, le juge aux affaires familiales peut prescrire toutes les mesures urgentes que requièrent ces intérêts.

Il peut notamment interdire à cet époux de faire, sans le consentement de l'autre, des actes de disposition sur ses propres biens ou sur ceux de la communauté, meubles ou immeubles. Il peut aussi interdire le déplacement des meubles, sauf à spécifier ceux dont il attribue l'usage personnel à l'un ou à l'autre des conjoints.

La durée des mesures prises en application du présent article doit être déterminée par le juge et ne saurait, prolongation éventuellement comprise, dépasser trois ans.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ce BIEN est inscrit au Livre Foncier au nom de Monsieur Celal KARABAY pour l'avoir acquis aux termes des actes et faits suivants :

1)

Le terrain à bâtir pour l'avoir acquis de la société dénommée « DU TEMPLE II » aux termes d'un acte de vente reçu par Me Denis REINERT alors notaire à THIONVILLE, le 27 décembre 2007.

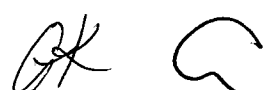
2)

La maison pour l'avoir faite y édifier.

Monsieur Celal KARABAY déclare que l'achèvement est intervenu il y a plus de dix ans.

Pour l'origine de propriété antérieure, les parties déclarent s'en référer aux annexes du Livre foncier.

Ledit immeuble constitue le **LOT DOUZE (12)** du lotissement dénommé LE TEMPLE II.

PASSIF ATTACHE A L'IMMEUBLE APORTE

L'apporteur déclare que deux prêts immobiliers sont attachés à l'immeuble apporté aux présentes ; lesquels prêts sont garantis, respectivement, par une inscription hypothécaire prise au Livre Foncier et à charge de l'immeuble objet des présentes, savoir :

Créancier : CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE DE LORRAINE.

Inscriptions hypothécaires :

1)

Date dépôt : 23/01/2008

Montant principal emprunté : 85.000,00 euros

Montant frais et accessoires : 17.000,00 euros

Total montant : 102.000,00 euros

Date d'effet : 15/01/2037

Décompte :

Il résulte du décompte communiqué au notaire soussigné et demeuré ci-annexé qu'il reste dû sur ledit prêt :

Solde restant dû au 11/12/2023 : 16.410,44 euros.

2)

Date dépôt : 23/01/2008

Montant principal emprunté : 97.910,00 euros

Montant frais et accessoires : 19.582,00 euros

Total montant : 117.492,00 euros

Date d'effet : 15/01/2037

Décompte :

Il résulte du décompte communiqué au notaire soussigné et demeuré ci-annexé qu'il reste dû sur ledit prêt :

Solde restant dû au 11/12/2023 : 24.191,13 euros.

Soit la somme totale de 40.601,57 euros que l'apporteur et la société bénéficiaire de l'apport déclarent convenir d'arrondir à 40.000,00 euros pour les besoins des présentes.

Ledit solde restant dû sera pris en charge par la société bénéficiaire de l'apport.

Par courriel en date du 21 décembre 2023 ci-annexé, la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE DE LORRAINE a donné son accord au présent apport avec maintien des inscriptions hypothécaires.

L'apport qui précède est fait à charge par la société, ce qui est accepté par ses membres, de payer, en l'acquit de l'apporteur, la somme de 40.601,57 euros que l'apporteur et la société bénéficiaire de l'apport déclarent convenir d'arrondir à 40.000,00 euros pour les besoins des présentes.

La société bénéficiaire de l'apport déclare être en possession d'une copie du tableau d'amortissement de chacun de ces prêts.

L'apporteur déclare être parfaitement à jour de ses échéances tant en principal qu'en intérêts.

Les membres de la société déclarent avoir pris connaissance des conditions de ces prêts dès avant les présentes.

Un extrait des présentes sera signifié au prêteur par les soins du notaire soussigné aux frais de la société.

L'apport est à titre onéreux à proportion de ladite somme de 40.000,00 euros, et a, pour contrepartie la prise en charge du passif par la société ;

L'apport est à titre pur et simple à proportion de la somme de 310.000,00 euros, et a, pour contrepartie l'attribution de parts sociales à l'associé apporteur comme il sera dit ci-après.

EXISTENCE D'UNE PRIME D'EMISSION-PRIME D'APPORT

Il a été décidé par la collectivité des associés que les nouveaux titres émis le seraient à leur montant nominal majoré d'une prime d'apport, autrement dénommée dans le corps du présent acte prime d'émission, de NEUF EUROS (9,00 €) par titre, déterminée comme suit :

1)

Rappel de la valeur nominale des parts sociales :

Les associés déclarent rappeler que la valeur nominale des parts sociales de la société s'élève à UN EURO (1,00 €).

2)

Détermination de la valeur réelle des parts sociales de la société :

Les associés déclarent que la valeur vénale totale de l'ensemble des parts sociales composant le capital social de la société s'élève à DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR).

3)

Nombre de parts sociales à créer :

Le nombre de parts sociales à créer s'élève à 31000 (trente et un mille) parts sociales, soit 31000 (trente et un mille) parts sociales d'une valeur nominale chacune de UN EURO (1,00€).

4)

Soit le montant de la prime d'émission convenue de DEUX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE EUROS (279 000,00 EUR).

APPROBATION DE L'APPORT

La collectivité des associés déclare que le présent apport n'a pas fait l'objet d'une évaluation par un commissaire aux apports et déclare vouloir en faire son affaire strictement personnelle s'interdisant tous recours contre le notaire soussigné.

Par conséquent, les associés seront responsables solidairement à l'égard des tiers, pour une durée de cinq années, de la valeur attribuée aux apports en nature lors de la constitution de la société.

La collectivité des associés, connaissance prise de :

1)

L'apport à titre onéreux correspondant à la prise en charge du passif attaché à l'immeuble apporté comme il a été dit ci-avant,

2)

L'apport à titre pur et simple fait à la société de l'immeuble ci-avant désigné comme il a été dit ci-avant,

Déclare accepter le présent apport et approuve et rend définitif l'acte d'apport, aux conditions convenues.



CAPITAL SOCIAL – NOUVELLE MENTION

Compte tenu de l'apport en nature et de ce qui a été dit ci-avant, le capital social est désormais fixé à la somme d'un montant de TRENTE-DEUX MILLE EUROS (32 000,00 EUR) divisé en 32000 (trente deux mille) parts sociales, réparties comme suit :

Monsieur Celal KARABAY :

Pour 600 parts sociales numérotées de 1 à 600,

Et

Pour 31000 parts sociales numérotées de 1001 à 32000,

Madame Gulay KARABAY :

Pour 400 parts sociales numérotées de 601 à 1000,

Soit total égal au nombre de parts composant le capital social : 32000 parts sociales.

Le représentant de la société déclare que les 31000 parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité et intégralement libérées, et qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus.

Ces parts sont assujetties à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux parts anciennes à compter de ce jour et porteront jouissance à compter de ce jour.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

2)

DEUXIEME RESOLUTION**PROPRIETE – JOUISSANCE DES DROITS SOCIAUX**

L'apporteur sera propriétaire des titres concernés à compter de ce jour.

L'apporteur aura seul droit aux dividendes mis en paiement pendant les exercices ultérieurs.

Les revenus des titres concernés qui seraient distribués postérieurement à ce jour au titre de l'exercice social actuellement en cours seront attribués au prorata temporis à l'apporteur.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

3)

TROISIEME RESOLUTION

En conséquence des décisions adoptées ci-dessus et de l'augmentation de capital, l'assemblée décide de modifier **l'article 6 et l'article 7 des statuts sociaux** comme suit :

ANCIENNE MENTION – ARTICLE 6**ARTICLE 6 - APPORTS - FORMATION DU CAPITAL**

Le capital social est constitué par les apports suivants

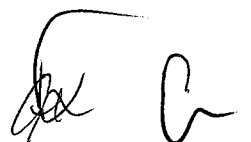
Apports en numéraire

Il est apporté en numéraire :

par Monsieur Celal KARABAY, la somme de 600 euros

par Madame Gulay KARABAY, la somme de 400 euros

Soit au total la somme de 1 000 euros, laquelle somme a été déposée entre les mains de Monsieur Celal KARABAY, désigné comme gérant de la Société, ainsi que celui-ci le reconnaît, pour être versée dans la caisse sociale. »



NOUVELLE MENTION – ARTICLE 6**ARTICLE 6 - APPORTS - FORMATION DU CAPITAL**

Le capital social est constitué par les apports suivants

Apports en numéraire

Il a été apporté en numéraire à la constitution de la société :

par Monsieur Celal KARABAY, la somme de 600 euros

par Madame Gulay KARABAY, la somme de 400 euros

Augmentation de capital :

Le capital social a été augmenté par apport en nature de Monsieur Celal KARABAY suivant acte reçu par Me Franck GRAZIOSI notaire associé à VIGY (Moselle) pour 31.000,00 euros.

Soit au total la somme de 32 000 euros. »

ANCIENNE MENTION – ARTICLE 7**« ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à mille (1 000 euros).

Il est divisé en 1000 parts de 1 euro chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

*à Monsieur Celal KARABAY, six cents parts sociales en pleine propriété, ci numérotées de 1 à 600
600 parts*

*à Madame Gulay KARABAY, quatre cents parts sociales en pleine propriété, ci numérotées de 601
à 1000*

400 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1000 parts sociales.

*Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que les 1000 parts sociales
présentement créées sont souscrites en totalité par les associés, et qu'elles sont réparties entre
les associés dans les proportions indiquées ci-dessus. »*

NOUVELLE MENTION – ARTICLE 7**« ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à TRENTE-DEUX MILLE EUROS (32 000,00 EUR)

Il est divisé en 32000 parts de 1 euro chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

*à Monsieur Celal KARABAY, trente et un mille six cents parts sociales en pleine propriété, ci
numérotées de 1 à 600 et de 1001 à 32000.*

Ci

31600 parts

*à Madame Gulay KARABAY, quatre cents parts sociales en pleine propriété, ci numérotées de 601
à 1000*

ci

400 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 32000 parts sociales.

*Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que l'intégralité des parts sociales
souscrites en totalité par les associés, et qu'elles sont réparties entre les associés dans les
proportions indiquées ci-dessus. »*

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Handwritten signature and initials, possibly 'GK' and 'A', with a large bracket above them.

4)

QUATRIEME RESOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités nécessaires, notamment auprès du greffe du tribunal de commerce, et en particulier à Monsieur Celal KARABAY, et à tous clerks ou collaborateur de l'office notarial de Me GRAZIOSI notaire, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement de la ou des résolutions prises, et notamment signer tous formulaires à déposer auprès du registre du commerce et des sociétés, et faire paraître l'annonce légale dans le journal d'annonces légales.

Étant précisé que, s'il y a lieu, le procès-verbal doit être suivi d'une mise à jour des statuts. À défaut, la modification non transcrite dans les statuts sera inopposable aux tiers avec toutes les conséquences que cela entraîne.
L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

PROPRIETE – JOUISSANCE

LA SOCIETE sera propriétaire du BIEN apporté à compter de ce jour.
Elle en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle.

DECLARATIONS FISCALES**TAXATION DES PLUS-VALUES****PLUS-VALUES IMMOBILIERES**

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants et 1609 nonies G du Code général des impôts, L'APPORTEUR déclare :

- qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend du centre des impôts de : METZ ;
 - que LE BIEN apporté lui appartient pour l'avoir acquis comme il a été dit sous le paragraphe ORIGINE DE PROPRIETE.
 - que le bien apporté constitue la résidence principale de l'apporteur au sens des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts, notamment au sens du 1° du II de l'article 150 U du CGI, et du BOFIP BOI-RFPI-PVI-10-40-10, savoir la résidence habituelle et effective au jour de la décision d'apport en société.
- En conséquence, les présentes ne dégagent aucun impôt sur la plus-value exigible en application des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts.
Aucune déclaration de plus-value ne sera déposée au service de l'enregistrement.

IMPOTS SUR LA MUTATION – DROIT D'ENREGISTREMENT

Pour la perception des droits :

L'APPORTEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ de la taxe sur la valeur ajoutée.

La société bénéficiaire de l'apport est soumise à l'impôt sur les sociétés ainsi déclaré par Monsieur et Madame Celal KARABAY.

Les apports en nature sont soumis au droit fixe (375 euros porté à 500 euros pour les sociétés ayant un capital social d'au moins 225 000 euros) (CGI, art. 810, I).

Toutefois, les droits de mutations sont dus lorsque l'apport est effectué par une personne non soumise à l'IS à une société soumise à cet impôt s'ils ont pour objet un immeuble ou des droits immobiliers, un fonds de commerce, une clientèle, un droit à un bail ou à une promesse de bail (CGI, art. 809, I, 3°); mais le droit fixe peut s'appliquer si l'apporteur s'engage à conserver pendant 3 ans les titres remis en contrepartie de l'apport; cette réduction de taux s'applique aux immeubles ou droits immobiliers compris dans l'apport de l'ensemble des éléments de l'actif immobilisé affectés à l'exercice d'une activité professionnelle (CGI, art. 810, III).

L'apporteur déclare ne pas se placer ledit apport à titre pur et simple sous le régime prévu à l'article 810, III du CGI.

En conséquence est dû le droit proportionnel de 5,00 % sur la valeur de l'immeuble apporté, soit sur 350.000,00 euros,

Soit montant du droit dû : 17.500,00 euros.

ENREGISTREMENT

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement au service de l'enregistrement de METZ (Moselle), et publié au Livre Foncier de **HAGONDANGE**.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ou d'une quelconque mesure de protection légale ou conventionnelle (mandat de protection future ayant pris effet).

Le relevé de consultation BODACC est demeuré ci-annexé.

CHARGES ET CONDITIONS

L'apport dudit immeuble, est fait sous les charges et conditions suivantes :

La société prendra l'immeuble apporté dans l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir demander à l'apporteur aucune indemnité ni exercer aucun recours à raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, pour vice de construction ou dégradation, mitoyenneté, erreur dans la désignation ou dans la contenance ci-dessus exprimée, dont la différence en plus ou en moins, même supérieure à un vingtième, fera le profit ou la perte de la société, ou pour toute autre cause.

Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent grever ledit immeuble, le tout sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours contre l'apporteur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Elle acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, tous impôts, contributions et taxes de toute nature et généralement toutes les charges auxquelles l'immeuble apporté peut et pourra être assujéti.

Handwritten signature and initials, possibly 'GK' and 'A', located at the bottom right of the page.

Elle continuera au lieu et place de l'apporteur, tous traités et abonnements à l'eau, au gaz, et à l'électricité, au téléphone et autres se rapportant audit immeuble ; elle en fera opérer la mutation à son profit dans le plus bref délai, en remplira les obligations à sa charge et en acquittera les redevances et cotisations à compter de son entrée en jouissance de manière que l'apporteur ne puisse être inquiété ni recherché de quelque manière que ce soit.

Elle poursuivra l'exécution de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres qui ont pu être contractées par l'apporteur ou par les anciens propriétaires au sujet de l'immeuble apporté, et fera son affaire personnelle de tous renouvellements et modifications à y apporter, avisera l'apporteur, et en paiera les primes et cotisations à compter du jour de l'entrée en jouissance, le tout de manière à ce que l'apporteur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

L'apporteur, précise notamment que l'immeuble apporté est régulièrement assuré au titre de l'incendie et dégâts divers.

Elle exécutera les baux et locations sus-énoncés et fera son affaire personnelle des occupations aussi sus-rappelées, le tout de telle manière que l'apporteur ne puisse être inquiété ni recherché en aucune manière à ce sujet.

La société exécutera, à compter de son entrée en jouissance, tous abonnements aux eaux, gaz, à l'électricité et au téléphone et tous les contrats attachés à l'exploitation du fonds (y compris les contrats d'assurances).

PUBLICITE

La société remplira dans les délais légaux les formalités de publicité prévues par la loi à raison du présent apport, et si, lors ou par suite de l'accomplissement de ces formalités, il se révèle ou survient des inscriptions ou des oppositions, l'apporteur sera tenu d'en rapporter mainlevée et certificats de radiation et de justifier du paiement des créances déclarées.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT – CAHIER DES CHARGES

L'apporteur déclare que le bien apporté est situé dans un lotissement autorisé depuis plus de dix ans.

La société bénéficiaire de l'apport s'engage à respecter les charges et obligations résultant de ces pièces et en faire son affaire personnelle, le tout de manière à ce que l'apporteur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

AVERTISSEMENT DU NOTAIRE SUR LA PEREMPTION DES REGLES D'URBANISME

La société bénéficiaire de l'apport reconnaît que le notaire soussigné lui a donné connaissance des dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme, qui dispose :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. »

L'APPORTEUR déclare qu'à sa connaissance :

- les colotis n'ont pas demandé le maintien des règles particulières du lotissement ;

Handwritten signature and initials, possibly 'GK' and 'G'.

En conséquence, les règles d'urbanisme résultant du règlement de lotissement et des clauses approuvées du cahier des charges, ayant un caractère public, ont cessé d'être applicables.

Cependant, les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, demeurent applicables.

La société bénéficiaire de l'apport déclare être en possession d'une copie du cahier des charges du lotissement.

INFORMATION PARTICULIERE

Il résulte de l'acte de vente reçu par Ne Denis REINERT alors notaire à THIONVILLE en date du 27 décembre 2007 ce qui suit :

« Précision particulière

Le vendeur informe l'acquéreur :

-qu'une conduite de gaz traverse l'ensemble du lotissement,

-des risques que cela pourrait causer au voisinage en cas de perforation de ladite conduite.

L'ACQUEREUR s'engage à prévenir la société AIR LIQUIDE dès qu'une entreprise de gros œuvre interviendra sur le terrain, et d'attendre pour effectuer les travaux qu'un agent AIR LIQUIDE soit présent sur les lieux pour superviser lesdits travaux, ceci dans le but qu'une conduite ne soit détériorée par un engin. »

L'apporteur déclare avoir respecté cette obligation.

La société bénéficiaire de l'apport déclare avoir été parfaitement informé de l'existence de cette conduite de gaz.

ASSOCIATION SYNDICALE

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance il n'existe plus d'association syndicale.

La société bénéficiaire de l'apport reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné du fait que, par l'effet du présent acte, si une association syndicale existait encore, il serait de plein droit membre de l'association syndicale et tenu d'une quote-part des frais et charges relatifs à l'entretien des éléments d'équipement du lotissement.

CONTROLE DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

L'apporteur déclare, savoir :

- que la construction de l'immeuble objet des présentes a été édifiée en respectant les prescriptions et règles d'urbanisme, et avoir reçu préalablement à la construction une autorisation d'urbanisme régulière, savoir un permis de construire ;
- que ce permis n'a pas fait l'objet d'un recours ni d'un retrait,
- qu'aucune action en démolition n'a été engagée,
- qu'il n'a fait l'objet, de la part de l'administration, d'aucune injonction de suspendre les travaux, de demande de mise en conformité, ni d'action ou d'injonction pour infraction aux règles d'urbanisme ou servitudes d'intérêt public pouvant entraîner un sursis à exécution ou la démolition de la construction.

INFORMATION – AVERTISSEMENT

CODE DE L'URBANISME

Article R213-24

« Pour l'application des articles L. 211-4 (c) et L. 213-1 (c), la date d'achèvement de l'immeuble est celle de la déclaration d'achèvement intervenue en application de l'article R. 460-1.

En l'absence de déclaration, la preuve de la date de l'achèvement peut être apportée par tous moyens, et notamment dans les conditions définies aux articles R. 261-1 et R. 261-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Article R462-1

« La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie.

Le maire transmet cette déclaration au préfet lorsque la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou le permis a été pris au nom de l'Etat, ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la décision de

Les parties sont expressément averties par le notaire de la législation en vigueur au contrôle de la conformité des travaux.

La réception de la déclaration d'achèvement des travaux ouvre à l'administration un délai pour procéder au récolement.

L'administration dispose d'un délai déterminé pour contrôler la conformité des travaux en procédant à un récolement :

- trois mois en règle générale,
- cinq mois dans le cas où le récolement est obligatoire, savoir :
 - . travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques,
 - . travaux concernant un immeuble situé dans un secteur sauvegardé,
 - . travaux concernant un immeuble situé dans un site inscrit ou classé,
 - . travaux réalisés dans des immeubles de grande hauteur,
 - . travaux réalisés dans des établissements recevant du public,
 - . travaux réalisés à l'intérieur d'un parc national,
 - . travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels ou par un plan de prévention des risques technologiques,
 - . travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan des risques miniers.

Concernant les effets du contrôle, il faut distinguer deux hypothèses :

1) Lors que la conformité des travaux, qu'ils aient fait l'objet ou non d'un récolement, n'est pas contestée par l'autorité compétente, l'administration est dessaisie. Une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire n'a pas été contestée, est délivrée sous quinzaine par l'autorité compétente, au bénéficiaire du permis qui en fait la demande.

2) Lorsque les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation, l'autorité compétente met en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée.

- la régularisation de la construction, si elle est possible, fera donc l'objet d'une nouvelle demande de permis ou de déclaration préalable,
- si la régularisation est impossible, l'opérateur devra peut-être démolir tout ou partie des travaux exécutés.

Rappel – législation actuelle :

Les parties, et plus particulièrement la société bénéficiaire de l'apport, déclarent expressément avoir été parfaitement averties des sanctions ci-après résultant de l'absence de certificat de conformité, dans la mesure où les travaux effectués ne sont pas conformes aux prescriptions contenues dans l'autorisation d'urbanisme :



1 - Sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de trois ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

Etant précisé que ce délai de 3 ans a été porté à six (6) ans pour les infractions non encore prescrites à la date du 1er mars 2017 conformément à la loi n° 2017-242 du 27 février 2017.

II - Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers - le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 Juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 Juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.

III - Sanction civile de la part de la collectivité — aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le Tribunal Judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

IV - Sanctions administratives : ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :

A — En cas de demande de permis de construire sur la construction, la situation actuelle devra être régularisée, par suite préalablement au nouveau permis devra être demandé le certificat de conformité des constructions originaires, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce certificat qui impliqueraient alors la mise en conformité de celles-ci. Toutefois, si la construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme sauf si la construction est de nature à exposer ses occupants ou des tiers à un danger, ou si elle se trouve située dans un site classé ou un parc naturel.

B — Les constructions édifiées en violation des prescriptions contenues dans le permis de construire ne peuvent, en principe, être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

C — En cas de sinistre de l'immeuble, il sera très difficile de reconstruire de plein droit à l'identique, sauf à prouver que l'immeuble a été édifié conformément aux prescriptions du permis de construire.

Article L421-9

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 246

« Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;

- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement ;
- 7° Lorsque la construction a été réalisée sans consignation de la somme prescrite par l'autorisation d'urbanisme. »

La société bénéficiaire de l'apport reconnaît avoir été avertie de la possibilité de demander à l'administration d'autoriser à posteriori ce qui a déjà été réalisé par une autorisation d'urbanisme de régularisation, sous réserve que la construction respecte les règles d'urbanisme en vigueur au jour de la demande.

Dans la mesure où il n'y a plus d'action pénale ou civile possible, l'autorité administrative pourra refuser le permis sollicité sur la construction entière et ce au regard des règles d'urbanisme existantes, mais pourra autoriser, parmi les travaux sollicités, ceux nécessaires à la préservation de l'immeuble et au respect des normes.

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Toutefois, il y est fait exception notamment lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis, et ce en vertu du 5° de l'article L. 421-9 du Code de l'urbanisme.

Aucun certificat de conformité ou de non-opposition à la conformité n'a été communiqué au notaire soussigné.

La société bénéficiaire de l'apport déclare en faire son affaire strictement personnelle s'interdisant tous recours contre le notaire soussigné.

SERVITUDES

La SOCIETE supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre les apporteurs.

L'apporteur déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété, de l'urbanisme, de la loi ou de celle éventuellement relatée aux présentes et qu'il n'en a créée aucune.

La société déclare en avoir été parfaitement informé et avoir eu toutes explications utiles du notaire soussigné à ce sujet.

La société se trouvera subrogé dans tous les droits et obligations de l'apporteur en résultant.

La société déclare en faire son affaire strictement personnelle.

CONTRAT D'ASSURANCE

La société fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, dans les formes de droit, de toutes polices d'assurances souscrites par l'apporteur pour ce BIEN.

ABONNEMENTS

La société fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

Il déclare avoir reçu de l'apporteur toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

Handwritten signature and initials, possibly 'GK' and 'C'.

IMPOTS ET TAXES

La société acquitte, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, la société s'oblige à payer en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, directement entre les mains de l'apporteur et à première demande de ce dernier, le prorata de taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre de l'année en cours.

GARANTIE D'EVICITION

La société bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN APORTE**ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE**

L'apporteur déclare n'avoir lui-même, au cours des dix dernières années, réalisé sur LE BIEN aucun ouvrage au sens des dispositions des articles 1792 et suivant du Code civil tel que notamment construction, surélévation ou addition d'éléments d'équipement faisant corps avec l'immeuble.

Rappel des textes :

« Article 2270 : "Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 et 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article."

Article 1792 : "Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."

Article 1792-1 : "Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1°/ Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage;

2°/ Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire;

3°/ Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."

Article 1792-2 : "La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent, lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage."

Article 1792-3 : "Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage."

Article 1792-4 : "Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en oeuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré.

Sont assimilés à des fabricants, pour l'application du présent article :

*Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger;
Celui qui l'a présenté comme son oeuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif. »*

« Article L242-1 du Code des assurances

Modifié par LOI n°2008-735 du 28 juillet 2008 - art. 45

Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil.

Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public, ni aux personnes morales assurant la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat de partenariat conclu en application de l'article 1er de l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation.

L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.

Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.

Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

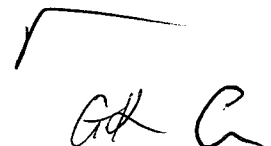
Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.

Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.

L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;

Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.



A handwritten signature, possibly 'Gd C', is written in the bottom right corner of the page.

Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L. 321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L. 241-1 et L. 241-2 ci-dessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article.

Article L243-2 du Code des assurances

Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code doivent justifier qu'elles ont satisfait auxdites obligations.

Les justifications prévues au premier alinéa, lorsqu'elles sont relatives aux obligations prévues par les articles L. 241-1 et L. 241-2, prennent la forme d'attestations d'assurance, jointes aux devis et factures des professionnels assurés. Un arrêté du ministre chargé de l'économie fixe un modèle d'attestation d'assurance comprenant des mentions minimales.

Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence des assurances mentionnées au premier alinéa du présent article. L'attestation d'assurance mentionnée au deuxième alinéa y est annexée.

Article L243-3 du Code des assurances

Modifié par Ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005 - art. 3 JORF 9 juin 2005

Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ».

DROIT DE DISPOSER

L'apporteur déclare que LE BIEN ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition pour quelque cause que ce soit, ni d'aucune procédure en cours.

ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE

Conformément aux dispositions de l'article 1123 du Code civil, l'apporteur déclare n'avoir jamais consenti un quelconque pacte de préférence sur le bien.

SITUATION ADMINISTRATIVE

L'apporteur déclare que le BIEN n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux.

OCCUPATION DU BIEN

L'apporteur déclare :

- que LE BIEN est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition ;
- qu'il n'a délivré aucun congé en vue de la libération du BIEN apporté.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, il doit être établi un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

L'apporteur reconnaît avoir été informé qu'en l'absence de production d'un diagnostic prévu par la loi, il n'est pas déchargé de la garantie des vices cachés.

Par suite, les dispositions du Code civil en matière de vices cachés sont portées à la connaissance des PARTIES :

Article 1641

« Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. »

Article 1644

« Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix. »

Article 1645

« Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur. »

Article 1648 alinéa premier

« L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice. »

Sur la lutte contre le saturnisme

L'immeuble ayant été construit après le 1^{er} janvier 1949, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant du BIEN n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet tendant à l'établissement d'un constat en vue de déterminer si LE BIEN présente un risque d'accessibilité ou d'exposition au plomb pour ses occupants.

Réglementation relative à l'amiante

L'apporteur déclare que:

- LE BIEN n'entre pas dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique, l'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 1^{er} juillet 1997 ;

Etat de l'immeuble - Termites

L'apporteur déclare :

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

L'apporteur déclare :

- que l'immeuble ne se trouve pas actuellement à sa connaissance dans une zone contaminée ou susceptible de l'être ;
- qu'il n'a pas lui-même constaté la présence dans l'immeuble de termites.

Etat de l'immeuble - Mérule

LE BIEN n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mérule au sens de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

L'apporteur déclare :

- qu'il n'a pas connaissance de la présence de mérule dans LE BIEN,
- et qu'il n'a réalisé aucun traitement antiparasitaire.

Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

L'apporteur déclare sous sa seule responsabilité que LE BIEN **comporte une installation de gaz fixe de moins de quinze ans.**

En conséquence, le présent acte **n'entre pas** dans le champ d'application de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Etat de l'installation intérieure d'électricité

L'apporteur déclare que LE BIEN est équipé d'une **installation électrique de moins de quinze ans.**

En conséquence, le présent acte **n'entre pas** dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi. Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

L'attention de la société est attirée sur le fait :

- Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;
- Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2025, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le **BIEN** sera interdit à la location ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.
- Qu'à compter du 1er janvier 2034, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 230 kilowattheures par mètre carré (étiquette E) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.

Le DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE n'a pas été communiqué au notaire.

L'apporteur déclare ne pas avoir établi de diagnostic de performance énergétique.

L'apporteur reconnaît avoir été averti par le notaire qu'il doit être établi un diagnostic de performance énergétique.

L'apporteur n'est pas exonéré de la garantie des vices cachés. Il déclare en faire son affaire personnelle.

Les parties reconnaissent avoir été parfaitement informées de la nouvelle réglementation afférente aux diagnostics de performance énergétique en vigueur à compter du 1er juillet 2021, et que les informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique sont opposables à compter du 1^{er} juillet 2021, ceci, à l'exception des recommandations figurant dans le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) qui ont une valeur informative.

« Article L.126-26 Code de la construction et de l'habitation :

Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comporte la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre induites, pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence permettant de comparer et évaluer sa performance énergétique et sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre. Il comporte une information sur les conditions d'aération ou de ventilation. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer ces performances et du montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

Il est établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6.

Sa durée de validité est fixée par voie réglementaire. »

« Article D.126-19 Code de la construction et de l'habitation créé par le décret n°2021-872 du 30 juin 2021 :

La durée de validité du diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 est fixée à dix ans.

Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes : :
a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;

b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024. »

La société reconnaît avoir été avertie des dispositions ci-après :

« Article L173-1 CCH Version en vigueur depuis le 01 juillet 2021

Lors de travaux importants de ravalement ou de réfection de toiture sur des bâtiments existants, des travaux d'isolation thermique sont réalisés, à moins que cette isolation ne soit pas réalisable techniquement ou juridiquement ou qu'il existe une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Lors de travaux de rénovation importants sur des bâtiments ou parties de bâtiment existants, sont installés des équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie, à moins que cette installation ne soit pas réalisable économiquement ou juridiquement, ou qu'il existe une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique ou économique.

Les bâtiments résidentiels existants font l'objet, lors de travaux d'aménagement de pièces ou de parties de bâtiment annexes en vue de les rendre habitables, de travaux d'amélioration de la performance énergétique de ces pièces ou de ces parties de bâtiment annexes.

Les nouveaux équipements, ouvrages ou installations mis en place dans des bâtiments existants respectent des caractéristiques énergétiques qui sont fonction des catégories de bâtiments.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article et notamment les catégories de bâtiments qui y sont soumises.»

«Article L173-1-1 CCH - Version en vigueur depuis le 25 août 2021

Les bâtiments ou parties de bâtiment existants à usage d'habitation sont classés, par niveau de performance décroissant, en fonction de leur niveau de performance énergétique et de leur performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre. Ce niveau de performance est exprimé en kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an, s'agissant de la consommation énergétique, et en kilogramme de dioxyde de carbone par mètre carré et par an, s'agissant des émissions de gaz à effet de serre induites. Un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie définit les seuils permettant de classer les bâtiments ou parties de bâtiment dans les catégories suivantes :

Extrêmement performants	Classe A
Très performants	Classe B
Assez performants	Classe C
Assez peu performants	Classe D
Peu performants	Classe E
Très peu performants	Classe F

Extrêmement peu performants

Classe G

« Article L173-2 CCH - Version en vigueur depuis le 25 août 2021

I. - A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance, déterminé selon la méthode du diagnostic de performance énergétique, des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation est compris entre les classes A et E au sens de l'article L. 173-1-1.

Cette obligation ne s'applique pas :

1° Aux bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ne peuvent faire l'objet de travaux de rénovation permettant d'atteindre un niveau de performance conforme au premier alinéa du présent I ;

2° Aux bâtiments pour lesquels le coût des travaux permettant de satisfaire cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien.

Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'Etat.

II. - Par exception, l'obligation mentionnée au I s'applique à compter du 1er janvier 2033 pour les copropriétés :

1° Faisant l'objet d'un plan de sauvegarde tel que prévu à l'article L. 615-1 ;

2° Situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et inscrite dans le volet de cette opération dédié au redressement d'une ou plusieurs copropriétés rencontrant des difficultés sur le plan technique, financier, social ou juridique ;

3° Situées dans le périmètre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées prévue aux articles L. 741-1 et L. 741-2 ;

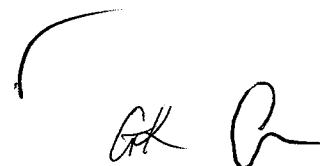
4° Pour lesquelles le juge a désigné un administrateur provisoire, conformément aux dispositions des articles 29-1 ou 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

5° Déclarées en état de carence en application de l'article L. 615-6 du présent code.

III. - A compter du 1er janvier 2022, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier à usage d'habitation dont le niveau de performance n'est pas conforme au I du présent article, l'obligation définie au même I est mentionnée dans les publicités relatives à la vente ou à la location ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien. Par exception, la première phrase du présent alinéa est applicable en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte à compter du 1er juillet 2024.

A compter du 1er janvier 2028, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier à usage d'habitation dont le niveau de performance n'est pas conforme audit I, le non-respect de l'obligation définie au même I est mentionné dans les publicités relatives à la vente ou à la location ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.

IV. - Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent article. »



« Article L126-28-1 CCH - Version en vigueur depuis le 25 août 2021

Lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui appartiennent aux classes D, E, F ou G au sens de l'article L. 173-1-1 du présent code, un audit énergétique est réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5. Le professionnel chargé d'établir l'audit énergétique ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui.

L'audit énergétique formule notamment des propositions de travaux. Ces propositions doivent être compatibles avec les servitudes prévues par le code du patrimoine et présenter un coût qui n'est pas disproportionné par rapport à la valeur du bien. Ces propositions présentent un parcours de travaux cohérent par étapes pour atteindre une rénovation énergétique performante au sens du 17° bis de l'article L. 111-1 du présent code. La première étape de ce parcours permet au minimum d'atteindre la classe E au sens de l'article L. 173-1-1. Ce parcours de travaux prévoit également les travaux nécessaires pour atteindre la classe B au sens du même article L. 173-1-1, lorsque les contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou le coût des travaux ne font pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance. L'audit mentionne, à titre indicatif, l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie. Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et indique les aides publiques existantes destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Le contenu de cet audit est défini par arrêté. Le niveau de compétence et de qualification de l'auditeur et l'étendue de sa mission et de sa responsabilité sont précisés par décret pris sur le rapport du ministre chargé de la construction.»

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES, RADON, INFORMATION SUR LES SOLS, NUISANCES SONORES ET AERIENNES

Demeure ci-annexé une copie de l'ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS établi depuis moins de six (6) mois.

L'apporteur déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels, aléa : **inondation**.

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre dudit plan.

Risques miniers

Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN n'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques.

- LE BIEN fait l'objet de prescriptions de travaux.

Handwritten signature and initials, possibly 'GK' and 'A', with a checkmark above them.

Absence de sinistres avec indemnisation

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Zone de sismicité

LE BIEN se situe en zone de sismicité **très faible**.

Recul du trait de côte :

Le bien apporté n'est pas exposé au recul du trait de côte.

Catastrophe naturelle, minière ou technologique

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.

Radon

« zone radon » définie par voie réglementaire : **oui ;**

Mais l'immeuble n'est pas situé en Zone 3.

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

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

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

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

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

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

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

Situation du terrain au regard des secteurs d'information sur les sols (SIS) - pollution :

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols mais que ce bien est situé à proximité de secteurs d'information sur les sols, à proximité d'établissement industriels et d'activité de services et d'installation classées pour la protection de l'environnement.

Rappel :

Article L125-6 Code de l'environnement

I. — L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage au sens de l'article L. 556-1 A, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

II. — Le représentant de l'Etat dans le département recueille l'avis des maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de secteur d'information sur les sols et, le cas échéant, celui des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme. Il informe les propriétaires des terrains concernés.

Les secteurs d'information sur les sols sont arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département.

III. — Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

IV. — L'Etat publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur cette carte ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

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

Article L125-7 dudit Code

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.

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

GAQ

ZONE DE BRUIT

Pour chacun des principaux aérodromes tels qu'énoncés à l'article L.112-5 du Code de l'urbanisme, un plan d'exposition aux bruits des aérodromes est établi et annexé, dans les communes concernées, au plan local d'urbanisme, au plan de sauvegarde et de mise en valeur et à la carte communale. (L.112-6 C. urbanisme).

Conformément aux dispositions de l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme modifié par la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 94 (V), lorsque des immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit font l'objet de location ou de vente, un document informant de cette situation est communiqué au futur acquéreur ou locataire dans les conditions prévues au II dudit article.

L'apporteur déclare que le bien n'est pas situé dans une zone de bruit par application des dispositions des articles L271-4 du Code de la construction et de l'habitation, L112-5, L.112-6 et L112-11 du Code de l'urbanisme.

L'état des nuisances sonores aériennes est joint à l'état des risques et pollutions ci-annexé.

Le rapport GEORISQUES est ci-annexé.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L.514-20 du Code de l'environnement (modifié par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 – article 173), et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

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

- Celles de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

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

AK R

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.»

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

L'apporteur déclare, qu'à sa connaissance, aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée sur LE BIEN et qu'il n'a jamais été exercées sur le terrain et les terrains avoisinants d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), à l'exception de ce qui peut résulter des résultats des recherches des bases de données ci-après et géorisqueuses.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées concernant la commune de **HAGONDANGE (Moselle)** et dont **le résultat des recherches résulte de l'état des risques et pollutions et du rapport GEORISQUES** demeurés ci-annexés et des bases de données ci-annexées après avoir été visé par les parties, savoir:

1°) La consultation de la base de données CASIAS (Carte des anciens sites industriels et activités de services) ; ex-BASIAS

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) ;

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire ;

La société déclare quant à elle, par son représentant :

- Avoir une parfaite connaissance des dispositions ci-dessus rapportées tant par la lecture qui lui en a été donnée par le notaire soussigné, que par les explications fournies par L'apporteur.

- Décharger l'apporteur de toute responsabilité à cet égard.

- Reconnaître avoir reçu de la part du notaire soussigné toute explication et information relatives tant aux dispositions ci-dessus qu'à celles résultant de l'article L. 113-8 du Code de la construction et de l'habitation qui précise :

" Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

RISQUE NUCLEAIRE

Le PPI défini pour le CNPE de CATTENOM et arrêté le 14 mai 2003 s'applique, savoir :

- aux communes situées même en partie, dans le périmètre de deux kilomètres autour de la centrale (accidents à cinétique rapide). On parle de cinétique rapide (phase reflexe) lorsqu'il y a risque de rejet dans les six heures suivant l'alerte.
- aux communes situées même en partie, dans un périmètre de cinq kilomètres autour de la centrale (accidents à cinétique lente),
- aux communes situées même en partie, dans un périmètre de cinq à dix kilomètres autour de la centrale.

Ce plan a été étendu en 2019 par arrêté du 7 octobre 2019 et s'applique à 71 nouvelles communes.

Le bien est situé dans le périmètre délimité par ce plan.

Demeure annexée la cartographie y afférente.

RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

L'apporteur déclare que l'immeuble objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau, sans fosse septique même intermédiaire, mais n'en garantit pas la conformité aux normes actuellement en vigueur.

L'apporteur déclare au surplus que toutes les canalisations du bien sont raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Il déclare qu'aucun contrôle de conformité n'a été effectué.

Il déclare que l'installation est en bon état de fonctionnement et n'avoir jamais reçu une quelconque injonction des services compétents à cet égard ayant pu faire état d'une non-conformité ou d'une obligation de mise en conformité.

La société déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le notaire soussigné.

La société déclare requérir le notaire soussigné de dresser ce jour le présent acte en l'absence de contrôle de conformité.

En tant que de besoin, le notaire soussigné rappelle aux parties que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental. L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence ; elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et sur la voie publique.

Les parties déclarent en outre avoir été parfaitement informées des dispositions ci-après textuellement relatées :

Article L 1331-1 Code de la santé publique :

« Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

Un arrêté interministériel détermine les catégories d'immeubles pour lesquelles un arrêté du maire, approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, peut accorder soit des prolongations de délais qui ne peuvent excéder une durée de dix ans, soit des exonérations de l'obligation prévue au premier alinéa.

Il peut être décidé par la commune qu'entre la mise en service du réseau public de collecte et le raccordement de l'immeuble ou l'expiration du délai accordé pour le raccordement, elle perçoit auprès des propriétaires des immeubles raccordables une somme équivalente à la redevance instituée en application de l'article L. 2224-12-2 du code général des collectivités territoriales.

La commune peut fixer des prescriptions techniques pour la réalisation des raccordements des immeubles au réseau public de collecte des eaux usées et des eaux pluviales. »

Article 681 Code civil :

« Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin. »

LOGEMENT DECENT

Le notaire soussigné avertit LA SOCIETE qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé.

Etant précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition gratuite. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du Tribunal Judiciaire.

CONTRAT D'AFFICHAGE

L'apporteur déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

L'apporteur déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur LE BIEN objet des présentes.

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

L'apporteur déclare que le bien immobilier ne comporte pas d'installation de panneaux photovoltaïques.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le notaire soussigné informe la société qu'un diagnostic d'archéologie préventive peut être demandé par le préfet sur LE BIEN objet du présent acte et que ceci peut avoir des conséquences sur les délais et les coûts de construction.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La société reconnaît avoir été informée par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

ALEA-RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Le BIEN est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

Le bien est situé en Zone aléa : MOYEN.
Rapport GEORISQUES ci-annexé.

MOUVEMENTS DE TERRAIN – LOI ELAN – TERRE ARGILEUSE

La société bénéficiaire de l'apport reconnaît avoir été avertie préalablement aux présentes par le notaire soussigné que le bien est exposé aux mouvements de terrains.

Il est rappelé par le notaire soussigné que les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol et du sous-sol.

Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.

Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.

L'ACQUEREUR déclare en conséquence avoir une parfaite information des risques encourus au regard de la situation du bien affecté par des mouvements de terrain.

Il déclare accepter de prendre à sa charge les risques encourus à ce sujet, en faire son affaire personnelle et en donner toute décharge de responsabilité au vendeur, quoiqu'il arrive.

OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE - ABSENCE

L'apporteur déclare n'avoir conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur l'IMMEUBLE.

DISPENSE D'URBANISME

La société, par son représentant, déclare expressément avoir dispensé le notaire soussigné de requérir la délivrance d'un certificat d'urbanisme informatif ou toute autre pièce d'urbanisme afférente au bien objet des présentes, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir de telles pièces pour connaître les règles et prescriptions d'urbanisme afférents au bien objet des présentes.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

LE BIEN est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, ainsi qu'il résulte des pièces d'urbanisme visées ci-avant, et son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le notaire soussigné a adressé à la mairie du lieu de situation de l'immeuble la déclaration d'intention d'aliéner par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le titulaire du droit de préemption a expressément renoncé à l'exercice de ce droit par une mention apposée en date du 24 novembre 2023 sur un original de ladite déclaration d'aliéner dont une copie est demeurée ci-annexée.

CORRESPONDANCE

Par suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à la société devront s'effectuer à son siège social.

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

SITUATION HYPOTHECAIRE ET AUTRES INSCRIPTIONS

Le bien objet des présentes n'est grevé d'aucune autre inscription au Livre Foncier **que les inscriptions hypothécaires au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE DE LORRAINE** sus visées.

Le relevé de la recherche AMALFI du Livre Foncier est ci-annexé.

LIVRE FONCIER

Les parties consentent et requièrent :

- l'inscription au Livre foncier de la propriété de l'immeuble sus désigné apporté à la société, au nom de la société pour le compte de ses biens personnels.

- l'inscription d'une prénotation pour garantir le transfert de propriété de l'immeuble au nom de la société, en cas de rejet de la requête en inscription des présentes.

Si lors de la publicité, il est révélé des inscriptions l'apporteur s'oblige à en rapporter la mainlevée à ses frais, de telle sorte que les biens soient transférés libres de tous privilèges, hypothèques et autres droits réels.

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

Pour le cas où les inscriptions à prendre en vertu des présentes seraient rejetées en tout ou en partie, les parties consentent et requièrent l'inscription d'une prénotation destinée à en garantir le rang.

EXECUTION FORCEEE

En ce qui concerne les obligations contractées par chacune des parties, celles-ci se soumettent, respectivement, à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au Code des procédures civiles d'exécution.

En conséquence, les parties entendent que les présentes aient la même force exécutoire qu'un jugement ayant acquis force de chose jugée. Elles consentent, en tant que de besoin, à la délivrance et à leurs frais d'une copie authentique des présentes, dûment revêtue de la formule exécutoire.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc ou employé de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, sont à la charge de la Société bénéficiaire qui s'oblige à les payer.

Tous frais des présentes supportés par Monsieur Celal KARABAY feront l'objet d'une écriture en compte courant d'associé.

Handwritten signature and initials, including a large 'A' and 'GK'.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile au siège social de la société.

BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 56 et 57 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE - IDENTIFICATION DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité et l'identité complète des parties et de leurs représentants dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

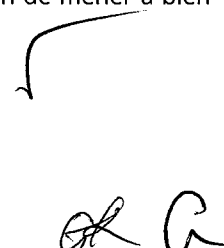
MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.



Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les apports purs et simples, c'est-à-dire rémunérés uniquement par des droits sociaux soumis aux risques d'entreprise, sont exonérés de droit d'enregistrement.

Toutefois, les apports d'immeubles ou de droits immobiliers, de fonds de commerce, de clientèles, de droits à un bail ou à une promesse de bail à une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés (SA, SCA, SAS, SARL ou même SNC ayant opté) par une personne physique ou morale non soumise à cet impôt, sont soumis à un droit spécial de mutation. Pour les fonds de commerce et biens assimilés, ce droit de mutation est perçu au taux global de 3 % sur la fraction comprise entre 23 000 euros et 200 000 euros et de 5 % au-delà. La fraction inférieure à la somme de 23 000 euros n'est pas imposable. Pour les immeubles et droits immobiliers, le droit exigible est fixé à 5 %.

Les apports réalisés lors de la constitution de la société sont exonérés si l'apporteur s'engage à conserver les actions ou parts durant trois années. S'agissant des immeubles et droits immobiliers, il est en outre nécessaires que ces éléments soient compris dans les éléments d'actif immobilisé affectés à l'exercice d'une activité professionnelle.

Par ailleurs, les biens qui ont bénéficié de l'exonération seront soumis au droit de vente s'ils sont attribués lors du partage social à un associé autre que l'apporteur. Ils seront soumis au droit spécial de mutation s'ils sont apportés à une autre société passible de l'impôt sur les sociétés, sauf si la société apporteuse s'engage à conserver pendant trois ans les titres reçus en contrepartie de son apport.

Les apports de biens meubles ou immeubles passibles de la TVA sont exonérés de droits d'enregistrement.

Pour des apports à titre onéreux, c'est le droit de mutation afférent à la nature des biens apportés qui est exigible.

Pour les apports mixtes, le droit d'apport pur et simple, ou si elle est applicable, l'exonération, sont applicables sur la fraction des biens apportés et rémunérés par des droits sociaux. Le droit de mutation est exigible sur la fraction des biens apportés à titre onéreux.

Les actes constatant la formation des sociétés ne sont en principe pas soumis à la formalité de l'enregistrement, sauf s'ils sont rédigés par un notaire ou un huissier, ou encore, lorsqu'ils constatent des apports immobiliers ou de fonds de commerce. Ils doivent alors être enregistrés sous un mois (BOI-ENR-AVS-10-10-10, § 130). Les actes constatant une augmentation du capital demeurent soumis à l'obligation d'enregistrement dans le délai d'un mois à compter de leur date.

Le notaire soussigné a informé les parties qui le reconnaissent, des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations ainsi qu'aux affirmations de sincérité frauduleuses.

Les parties ont affirmé expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime bien, la valeur réelle du bien apporté rémunérée par des droits sociaux.

Handwritten signature and initials, likely of the notary, consisting of a stylized 'GK' followed by a large 'Q'.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, cette évaluation n'est contredite par aucune contre-lettre contenant prise en charge d'un passif ou règlement d'une soulte (autre que ceux mentionnés ci-dessus).

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs convenues et qu'ils sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX – ORIGINE DES FONDS

La société déclare avoir effectué le paiement des frais d'actes au moyen de ses deniers personnels comme provenant des fonds apportés en compte courant d'associé par Monsieur Celal KARABAY.

Elle reconnaît par ailleurs avoir été informée par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L 561-1 à L 574-4 du Code monétaire et financier, récemment modifiées par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009.

En application de ces dispositions, elle déclare par son représentant :

- Que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L 561-15-I premier alinéa du Code monétaire et financier);
- Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L 561-16 premier alinéa du Code monétaire et financier).

PACTE DE PREFERENCE – ACTION DECLARATOIRE

L'apporteur déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence et n'en n'avoir jamais consenti aucun.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, le notaire soussigné informe les parties qu'en vertu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, un tiers et notamment la société pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence, de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

DEVOIR D'INFORMATION - ARTICLE 1112-1 DU CODE CIVIL

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

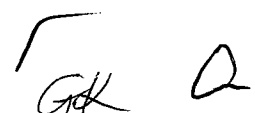
« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

 The block contains handwritten signatures and initials. On the left, there is a signature that appears to be 'Gdk' with a large checkmark-like flourish above it. To the right of this is a large, stylized letter 'Q'.

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné,

Les parties déclarent, chacune en ce qui la concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, sachant que le manquement au devoir d'information pouvait entraîner son annulation.

Compte tenu de ce qui précède, les parties renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation.

Elles sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil qui dispose que :

"Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun".

DONT ACTE sur TRENTE-SEPT (37) pages

FAIT et passé à 57100 THIONVILLE, 113, route de Metz

Les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : - / .
- Blanc(s) barré(s) : - / .
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : - / .
- Chiffre(s) nul(s) : - / .
- Mot(s) nul(s) : - / .
- Renvoi(s) : - / .

4MYCG

Société civile immobilière au capital de 1 000 euros

Siège social : 113 route de Metz 57100 THIONVILLE

889 625 109 RCS THIONVILLE

STATUTS

Mise à jour des statuts sociaux

Du 21 décembre 2023

Les soussignés :

Monsieur Celal KARABAY,

demeurant 4 impasse Lech Walesa, 57300 HAGONDANGE,

né le 02/08/1978 à ELBISTAN,

de nationalité française,

marié à Madame Gulay KARABAY sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat reçu le 25 mai 2007 par Maître GANGLOFF, notaire à Florange, préalablement à leur union célébrée à Pont-à-Mousson, le 25 août 2007,

Madame Gulay KARABAY,

demeurant 4 impasse Lech Walesa, 57300 HAGONDANGE,

née le 01/05/1985 à ELBISTAN,

de nationalité britannique,

mariée à Monsieur Celal KARABAY sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat reçu le 25 mai 2007 par Maître GANGLOFF, notaire à Florange, préalablement à leur union célébrée à Pont-à-Mousson, le 25 août 2007,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile qu'ils sont convenus de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

TITRE PREMIER. - FORME, OBJET, DÉNOMINATION, SIÈGE, DURÉE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet :

- la propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent.
- l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles.
- la construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte.
- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination.
- l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux.
- l'obtention de tous emprunts, ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire.

- toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire.
- l'aliénation de ces immeubles (au moyen de vente, échange ou apport en société).
- et, généralement toute opération de quelque nature qu'elle soit, pouvant être utile à la réalisation de l'objet social, pourvu qu'elle ne modifie pas le caractère civil de la société.

Pour la réalisation de cet objet, la gérance peut effectuer toutes opérations non susceptibles de porter atteinte à la nature civile de l'activité sociale.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale : **4MYCG**.

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile immobilière" suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **113 route de Metz 57100 THIONVILLE**

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 - DURÉE

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

TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6 - APPORTS - FORMATION DU CAPITAL

Le capital social est constitué par les apports suivants

Apports en numéraire

Il a été apporté en numéraire à la constitution de la société :

par Monsieur Celal KARABAY, la somme de 600 euros

par Madame Gulay KARABAY, la somme de 400 euros

Augmentation de capital :

Le capital social a été augmenté par apport en nature de Monsieur Celal KARABAY suivant acte reçu par Me Franck GRAZIOSI notaire associé à VIGY (Moselle) pour 31.000,00 euros.

Soit au total la somme de 32 000 euros. »

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à TRENTE-DEUX MILLE EUROS (32 000,00 EUR)

Il est divisé en 32000 parts de 1 euro chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

à Monsieur Celal KARABAY, trente et un mille six cents parts sociales en pleine propriété, ci numérotées de 1 à 600 et de 1001 à 32000.

Ci

31600 parts

à Madame Gulay KARABAY, quatre cents parts sociales en pleine propriété, ci numérotées de 601 à 1000

ci

400 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 32000 parts sociales.

Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que l'intégralité des parts sociales souscrites en totalité par les associés, et qu'elles sont réparties entre les associés dans les proportions indiquées ci-dessus. »

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

ARTICLE 9 - REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

1 - Droits aux bénéfices, obligations aux pertes

Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après.

3 - Transmission des droits et obligations des associés

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

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le titulaire du droit de vote. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, pour les autres décisions, le nu-propiétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

TITRE IV. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1 - Cession entre vifs

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous signature privée.

Pour être opposable à la Société, elle doit, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication au Registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous signature privée ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant.

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans un délai de trois mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les huit jours.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé à l'unanimité des associés. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé à dire d'expert dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si les modalités de détermination du prix des parts sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de trois mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, 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.

2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3 - Transmissions des parts sociales autres que les cessions

3-1. Décès d'un associé

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais les héritiers ou légataires devront solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

3-2. Donation - Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé

La transmission des parts sociales par voie de donation est soumise aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées.

Il en est de même de toute mutation de propriété qui serait l'effet d'une liquidation de communauté de biens entre époux.

En cas de dissolution d'un Pacs, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

3-3. Autres transmissions entre vifs

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumis aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus-relatées.

ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

ARTICLE 15 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signature privée signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

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 de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente 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 clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

TITRE V. - GÉRANCE - DÉCISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 16 - GÉRANCE

1 - La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective ordinaire des associés représentant plus de moitié des parts sociales.

Monsieur Celal KARABAY, demeurant 4 impasse Lech Walesa, 57300 HAGONDANGE est nommé premier gérant de la société pour une durée illimitée.

Sa rémunération sera fixée par la plus prochaine Assemblée.

Monsieur Celal KARABAY déclare qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat.

2 - Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci aux autres gérants ou, à défaut d'autre gérant, à chaque associé, par lettre recommandée avec avis de réception, trois mois au moins à l'avance.

La démission n'est recevable en tout état de cause, si le gérant est unique, qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Le démissionnaire s'expose néanmoins à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la Société.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut réunir les associés ou, à défaut, demander au président du tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de le faire, à seule fin de nommer un ou plusieurs gérants.

La nomination et la cessation des fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

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

Dans les rapports entre associés, la gérance peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social. En outre, le gérant pourra seul accomplir les actes et opérations ci-après énumérés :

- contracter tout emprunt ou ouverture de crédit,
- constituer des hypothèques ou des nantissements en garantie des emprunts contractés par la société ;
- prendre la décision d'effectuer ou de faire effectuer tous travaux d'amélioration, ou même d'agrandissement et de construction sur les biens sociaux,
- à titre exceptionnel et uniquement durant la gérance de Monsieur Celal KARABAY, vendre tout ou partie de l'actif social. Il est cependant précisé que pendant la co-gérance de ces derniers, leur double signature sera nécessaire pour une telle vente.

Il est ici précisé qu'en cas de modification de la gérance, la vente de l'actif social relèvera d'une décision donnée par la collectivité des associés en Assemblée Générale Extraordinaire.

Toute infraction à la présente disposition pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention "Pour la société 4MYCG", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant", "Un gérant" ou "Les gérants".

4 - Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

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

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

5 - Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 17 - DÉCISIONS COLLECTIVES

1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

a) 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 ci-dessous.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la prorogation de la Société ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en société de toute autre forme.

Les décisions extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

b) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée (ou : de l'exercice écoulé) comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues ;
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions de nature ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de moitié des parts sociales.

2 - Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous signature privée, soit en assemblée. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée. La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire 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 simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatées à l'article ci-après.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Chaque associé a le droit de participer à l'assemblée et dispose d'un nombre de voix égal à celui du nombre de parts qu'il possède. Il peut y être représenté par un autre associé, par son conjoint, ou par toute autre personne de son choix.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

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

L'assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

ARTICLE 18 - CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

La gérance, ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes, doit présenter à l'Assemblée Générale Annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

L'Assemblée Générale Annuelle statue sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions réglementaires.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les associés peuvent ou, lorsque les conditions légales sont réunies, doivent, nommer par décision ordinaire un ou plusieurs Commissaires aux Comptes.

Lorsqu'un Commissaire aux Comptes ainsi désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle, un Commissaire aux Comptes suppléant appelé à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, est nommé en même temps que le titulaire pour la même durée.

Les Commissaires aux Comptes exerceront leur mission pour six exercices dans les conditions et avec les effets prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 20 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le **1^{er} janvier** et finit le **31 décembre**.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le **31 décembre 2021**.

Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la Société, un bilan et un compte de résultat récapitulant les produits et charges de l'exercice, ainsi que le cas échéant, une annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

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

ARTICLE 21 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

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

Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

Les pertes, s'il en existe, sont, selon la décision de l'assemblée générale, supportées par chaque associé à proportion de ses droits dans le capital ou imputées sur le compte "report à nouveau" créditeur puis sur les réserves, le solde, s'il y a lieu, étant inscrit au compte "report à nouveau" pour être imputé sur les bénéfices ultérieurs et/ou directement pris en charge par les associés dans la proportion de leurs droits sociaux

TITRE VI. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 22 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en GIE sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 23 - DISSOLUTION

1 - La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

2 - La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

La dissolution, de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

ARTICLE 24 - LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

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

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

TITRE VII. - DIVERS

ARTICLE 25 - CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 26 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTÉRIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET À L'IMMATRICULATION DE LA SOCIÉTÉ - PUBLICITÉ - POUVOIRS

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

Cependant, il a été accompli avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social, à la disposition des futurs membres de la Société qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que tous les soussignés le reconnaissent. Cet état demeurera annexé aux présentes.

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

Les actes accomplis pour le compte de la Société pendant la période de formation et régulièrement repris par celle-ci seront rattachés au premier exercice social.

Tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Celal KARABAY et au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social ;