

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Actes des sociétés (A) - Dépôt
le 30/07/2024 - 106522 - 2015 D 05041 - 814 360 855 - 3 Vistule

101064103
ADE/MAM/
Cpte : 121030

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE VINGT HUIT MARS**

A PARIS (75013), 17 avenue d'Italie,

PARDEVANT Maître Arnaud DEMOUSELLE, Notaire soussigné, membre de la société civile professionnelle dénommée « Pierre-André MICHAUD et Arnaud DEMOUSELLE, notaires associés », titulaire d'un office notarial à PARIS (13^{ème}), 17 avenue d'Italie, identifié sous le numéro CRPCEN 75100,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR :

Madame Elisabeth Yvette Marguerite **DAI**, retraitée, demeurant à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) - 3 rue de la Vistule.

Née à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), le 12 mars 1949.

Divorcée de Monsieur Alain **VERHULST** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de CRETEIL, le 16 septembre 1980, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée "le **DONATEUR**"

DONATAIRE :

Monsieur Cédric Jules François **VERHULST**, Directeur administratif et financier, époux de Madame Magaly Fernande Françoise **ROLLAND**, demeurant à CHATOU (78400) - 37 rue Beaugendre - Allée des Pissis.

Né à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), le 1er décembre 1971.

Marié à la mairie de PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), le 4 juillet 2003, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé "le **DONATAIRE**",

ENFANT du "**DONATEUR**" et seul présomptif héritier.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Elisabeth DAI est présente à l'acte.
- Monsieur Cédric VERHULST est présent à l'acte.
- Madame Magaly ROLLAND est présente à l'acte.

DECLARATIONS

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'est pas en état de redressement ni de liquidation judiciaire ni de cessation de paiement, ni d'être soumis à une procédure de rétablissement personnel.

Les parties déclarent :

- Que leur état civil tel qu'indiqué en tête des présentes est exact.
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, aux termes duquel notamment des recours sont exercés, selon le cas, par l'État ou le département contre le **DONATAIRE**, lorsque la donation est intervenue dans les dix ans postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts aux termes desquelles notamment sont présumés, au seul point de vue fiscal, faire partie de la succession de l'usufruitier les biens donnés par celui-ci en nue-propriété dans les trois mois précédant son décès, sauf production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Madame Elisabeth Yvette Marguerite DAI :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

Concernant Monsieur Cédric Jules François VERHULST :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.

Concernant Madame Magaly ROLLAND :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Passeport.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

DONATION

Le DONATEUR fait donation, selon les modalités ci-après exprimées, au DONATAIRE, qui accepte :

- **DES 63 % INDIVIS DE LA NUE-PROPRIETE lui appartenant**, pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction, du bien ci-après désigné à l'**article UN (1)**.

- **DE LA TOTALITE DE LA NUE-PROPRIETE lui appartenant**, pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction, du bien ci-après désigné à l'**article DEUX (2)**.

BIEN DONNES**Article UN (1)**

Les 63 % INDIVIS DE LA NUE-PROPRIETE des biens, ci-après désignés :

DESIGNATION

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 9 Rue Vulpian,**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EQ	21	9, rue Vulpian	00 ha 03 a 85 ca

Les lots de copropriété suivants :**Lot numéro deux (2) :**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, à droite du hall d'entrée, un appartement de deux pièces comprenant une salle à manger, une chambre, un dégagement, une salle d'eau avec wc.

Et les vingt et un millièmes (21 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro soixante et un (61) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 61.

Et les un millième (1 /1000 ème) des parties communes générales.

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître VIGIER, notaire à PARIS, le 12 avril 1965, publié au service de la publicité foncière de la SEINE 10ème, le 29 avril 1965, volume 6475, numéro 2450.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître BOURGES, notaire à PARIS, le 12 juin 2003, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 2 juillet 2003, volume 2003P, numéro 1962.

BIEN PROPRE

Ce bien appartient en propre au DONATEUR.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Denis SALZES, notaire à PARIS, le 30 août 2004, publié au service de la publicité foncière de PARIS 5, le 26 octobre 2004, volume 2004P, numéro 3433.

EVALUATION

La valeur en toute propriété est de : DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS, ci 240 000,00 EUR

Soit pour les 63 % indivis en pleine propriété, une valeur de : CENT CINQUANTE ET UN MILLE DEUX CENTS EUROS, ci 151 200,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 3/10èmes,
Soit : QUARANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS,
Ci, 45 360,00 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE des 63 % indivis donnée,
Une valeur de CENT CINQ MILLE HUIT CENT QUARANTE EUROS,
Ci **105 840,00 EUR**

Article DEUX (2)

DESIGNATION

La **nue-proprieté de 600 parts sociales numérotées de 1 à 600**, d'une valeur nominale unitaire de NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS (987,00 EUR), entièrement libérées, de la société civile immobilière dénommée « 3 Vistule », dont le siège social est à PARIS 13EME ARRONDISSEMENT, 3 rue de la Vistule, au capital social de 700.000,00 EUR, identifiée au SIREN sous le numéro 814 360 855, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

BIEN PROPRE

Ce bien appartient en propre au DONATEUR.

EVALUATION

La valeur en toute propriété de 600 parts sociales est
de : CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE DEUX
CENTS EUROS, ci

592 200,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son
âge à 3/10èmes,
Soit : CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS,
Ci

177 660,00 EUR

Soit **pour la TOTALITE DE LA NUE-PROPRIETE donnée**

Une valeur de QUATRE CENT QUATORZE MILLE CINQ CENT QUARANTE
EUROS,
Ci

414 540,00 EUR

MODALITES DE LA DONATION

CARACTERISTIQUE DE LA DONATION

La présente donation est faite par le **DONATEUR** en avancement de part
successorale.

Les parties précisent qu'elles n'entendent apporter aucune dérogation aux
règles légales relatives au rapport à faire par le **DONATAIRE** à raison de la présente
donation, conformément aux dispositions de l'article 860, alinéas 1 et 2, du Code civil.

Le **DONATEUR** interdit au **DONATAIRE** d'effectuer son rapport en nature.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR**
exige que le ou les **BIENS** donnés restent exclus de toute communauté ou société
d'acquêts présente ou à venir du **DONATAIRE** que ce soit par mariage ou remariage
subséquent ou changement total ou partiel de régime matrimonial.

Il en sera de même pour le ou les **BIENS** qui viendraient à leur être subrogés.

Le **DONATAIRE** déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des
présentes de l'utilité et des formes du remploi visé à l'article 1434 du Code civil.

Cette clause d'exclusion est limitée à la durée de vie du **DONATEUR**.

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

Lorsque le droit de retour conventionnel ne s'exerce pas, le **DONATEUR**
bénéficie, en tant que père et/ou mère du **DONATAIRE**, d'un droit de retour légal du
BIEN donné s'il venait à lui prédécéder sans postérité, et ce aux termes et dans les
conditions de l'article 738-2 du Code civil. Le **DONATEUR** n'a pas la faculté de
renoncer à ce droit légal de nature successorale avant l'ouverture de la succession en
question.

INTERDICTION D'ALIENER

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toute
mutation du ou des **BIENS** présentement donnés à peine de nullité de l'acte et même
de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable.

Il est ici précisé que cette interdiction d'aliéner limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR**.

Les parties sont averties du contenu de l'article 900-1 du Code civil, savoir :

" Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige.

Les dispositions du présent article ne préjudicient pas aux libéralités consenties à des personnes morales ou mêmes à des personnes physiques à charge de constituer des personnes morales."

INTERDICTION DE MISE EN GARANTIE

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toute mise en garantie du ou des **BIENS** présentement donnés pendant sa vie, à peine de nullité de l'acte et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable dudit **DONATEUR**.

ACTION REVOCATOIRE

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions des articles 953 et 955 du Code civil :

Article 953 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée que pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle aura été faite, pour cause d'ingratitude, et pour cause de survenance d'enfants."*

Article 955 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée pour cause d'ingratitude que dans les cas suivants :*

1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;

2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;

3° S'il lui refuse des aliments."

Action révocatoire pour cause d'ingratitude

Le **DONATEUR** se réserve expressément le droit d'agir en révocation de la présente donation pour cause d'ingratitude du **DONATAIRE** dans les conditions prévues aux articles 955 et 957 du Code civil.

Les parties sont informées que la révocation pour ingratitude, une fois prononcée par le juge, n'a pas d'effet rétroactif. La révocation ne préjudicie ni aux aliénations, ni aux sûretés et autres charges réelles que le **DONATAIRE** aurait pu consentir. Le **DONATAIRE** est amené, dans ce cas, à restituer la valeur du **BIEN** aliéné conformément à l'article 958 du Code civil.

CONDITIONS ET DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU BIEN DONNE

En ce qui concerne le BIEN désigné à l'article UN (1)

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **DONATAIRE** sera titulaire des 63% indivis de la nue-propriété du **BIEN** présentement donné à compter de ce jour.

Le **DONATEUR** fait réserve à son profit, pour en jouir pendant sa vie, de l'usufruit du **BIEN** sus-désigné.

En conséquence, le **DONATAIRE** en aura la jouissance à partir du jour de l'extinction de cet usufruit.

CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Il est expressément convenu pour le ou les biens dont l'usufruit et la nue-propriété n'appartiennent pas à la même personne ce qui suit :

- **Jouissance des lieux :**

L'usufruitier jouira des biens donnés conformément à la loi, mais ne sera pas tenu de donner caution. Il veillera à leur conservation, il ne pourra en changer la destination qu'avec l'accord préalable du nu-propriétaire et devra avertir le nu-propriétaire de tous empiétements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits. Le nu-propriétaire devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

- **Assurance contre l'incendie :**

L'usufruitier s'oblige à continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et à en payer l'intégralité des primes. **DONATEUR** et **DONATAIRE** sont avertis par le notaire soussigné de l'obligation qui leur est faite d'informer l'assureur du démembrement de propriété résultant des présentes et qu'il soit expressément stipulé dans le contrat d'assurance qu'en cas de sinistre l'indemnité versée par la compagnie soit affectée à la reconstruction du bien.

- **Embellissement :**

L'usufruitier pourra effectuer dans le bien dont il s'agit, si le **BIEN** donné est un immeuble bâti, tous travaux de décors et d'embellissement dans la mesure où lesdits travaux ne mettent pas en péril la solidité de l'immeuble, et ne sont pas interdits par un règlement ou soumis à autorisation préalable.

L'extinction de l'usufruit ne pourra faire naître d'indemnité au sujet desdits travaux ni d'obligation de remise des lieux dans leur état primitif.

- **Réparations :**

Par dérogation aux dispositions de l'article 605 du Code civil, l'usufruitier supportera en sus des réparations dites d'entretien les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil.

- **Impôts et taxes :**

L'usufruitier acquittera jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature afférents au **BIEN**, telles que taxe d'habitation si elle est exigible et taxe foncière.

- **Impôt sur la fortune immobilière :**

En ce qui concerne l'impôt sur la fortune immobilière, le **BIEN** sera à intégrer dans le seul patrimoine de l'usufruitier d'après sa valeur en pleine propriété conformément au premier alinéa de l'article 968 du Code général des impôts.

CONDITIONS

Cette donation est faite, avec garantie de tous troubles, évictions et autres empêchements quelconques et sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes auxquelles le **DONATAIRE** sera tenu.

Il prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance.

Il fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le **BIEN** est et pourra être assujéti, ainsi que de tous abonnements contractés le cas échéant par le **DONATEUR**.

Il devra continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **DONATEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

SERVITUDES

Le **DONATAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

Le **DONATEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 23 février 2024, et certifié à la date du 22 février 2024, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

La donation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, la donation étant consentie à un parent ou à un allié défini par l'article L 213-1-1 du Code de l'urbanisme.

DIAGNOSTICS

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

COPROPRIETE

La donation a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont le **DONATAIRE** a pris connaissance préalablement à la signature des présentes ainsi qu'il le reconnaît.

En conséquence, il déclare se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'oblige à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions.

Spécialement, il s'engage à acquitter au jour de la jouissance des biens, la quote-part des dépenses communes de l'immeuble.

Afin de rendre opposable au syndicat de copropriété le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé. Il est précisé, en conformité des dispositions de l'article 23, deuxième alinéa, de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, qu'en cas de pluralité de **DONATAIRES**, le mandataire commun sera le plus âgé d'entre eux.

SYNDIC

Le syndic actuel de l'immeuble est le cabinet ISAMBERT ARAGO GESTION sis à PARIS 13EME ARRONDISSEMENT, 2 rue Corvisart.

MANDATAIRE COMMUN

L'alinéa 2 de l'article 23 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que *"En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic."*

Les présentes entrant dans le champ d'application de ces dispositions, et le règlement de copropriété ne contenant pas de dispositions contraires, les intéressés nomment dès à présent parmi eux comme mandataire commun :

Madame DAI, DONATEUR aux présentes, nomination qui devra être notifiée au syndic afin de lui être opposable.

Il est précisé que ce mandataire ne pourra être substitué, en cas de divergence, d'empêchement momentané ou définitif, que par l'un de ses mandants, à charge d'en informer sans délai le syndic. En cas de désaccord, le mandataire devra être désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête et diligence du syndic ou de l'une des parties.

Les convocations et notifications, ainsi que les procès-verbaux d'assemblée générale devront être communiqués par le mandataire commun à son ou ses mandants afin que ceux-ci puissent, en temps et heure, se concerter avec le mandataire commun à l'effet d'adopter une position identique. A défaut du respect de ce formalisme, la révocation du mandat pourra être demandée directement auprès du président du tribunal judiciaire par l'une des parties ou le syndic dument informé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les BIENS et droits immobiliers donnés, objet des présentes, appartiennent à Madame DAI, **DONATEUR** aux présentes, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, seule et pour son compte, de :

1°) Monsieur Bernard Alain André DESNOES, agent des impôts, et Madame Marcelle Henriette Suzanne Marie VAUGET, infirmière, son épouse, demeurant ensemble à ETRECHY (91580), 5, rue Jean Sébastien Bach,

Nés, savoir :

Monsieur DESNOES à PARIS (75014) le 13 juillet 1947

Madame DESNOES à GUILLIERS (56490) le 26 janvier 1950,

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de GUILLIERS (56490), le 10 août 1970.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur de nationalité française.

Madame de nationalité française.

« Résidents » au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Alain Laurent François DESNOES, musicien, demeurant à PARIS (75013), 9 rue Vulpian,

Né à CLAMART (92140), le 28 avril 1974.

Epoux de Madame Katarzyna Karolina KRZYZANOWSKA

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de PARIS (75013), le 13 octobre 2001.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité Polonaise.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Denis SALZES, Notaire à PARIS, le 30 août 2004.

Moyennant le prix principal de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR), payé comptant et quittancé dans cet acte.

Audit acte est intervenue pour donner son consentement à la vente conformément à l'article 215, troisième alinéa, du Code Civil :

Madame Katarzyna Karolina KRZYZANOWSKA, chargée d'assistance, demeurant à PARIS (75013) 9, rue Vulpian,

Née à WROCLAW (POLOGNE), le 23 novembre 1972,

Epouse de Monsieur Alain Laurent François DESNOES,

Mariée ainsi qu'il est ci-dessus.

De nationalité Polonaise,

Résident au sens de la réglementation fiscale,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 5, le 26 octobre 2004, volume 2004P, numéro 3433.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer une note sur l'origine de propriété antérieure.

En ce qui concerne le BIEN désigné à l'article DEUX (2)

EXPOSE

Les statuts de la société civile immobilière dénommée « 3 Vistule » ont été établis par acte authentique reçu par Maître Pierre-André MICHAUD, notaire à PARIS, en date du 28 juillet 2015, régulièrement enregistré.

Ces statuts ont subi une modification depuis, suite à l'acte complémentaire reçu par Maître Maria-Cristina JULLIEN, notaire à PARIS, le 19 octobre 2015, régulièrement enregistré, et sous réserve des modifications qui y seront apportées aux termes des présentes.

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

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

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

La société a été constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation de dissolution anticipée.

Le siège social de la société est fixé à PARIS 13EME ARRONDISSEMENT, 3 rue de la Vistule.

La société est actuellement dirigée par Madame DAI, DONATEUR aux présentes, en sa qualité de gérant, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes des statuts constitutifs.

Le capital social de la société qui s'élève à SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR), divisé en 700 parts de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) chacune, intégralement libéré, est réparti de la façon suivante :

- Madame Elisabeth DAI : 1 à 600 parts
- Monsieur et Madame Cédric VERHULST : 601 à 700 parts

Le **DONATAIRE** déclare avoir parfaite connaissance des statuts régissant les parts sociales données, pour être déjà associé dans cette société.

PROPRIETE JOUISSANCE

BIENS MOBILIERS INCORPORELS

Au moyen de la présente donation, le **DONATAIRE** aura la totalité de la nue-propriété des **BIENS** présentement donnés à compter de ce jour.

Le **DONATEUR** s'en réserve l'entier usufruit.

Le **DONATAIRE** en aura la jouissance à compter du jour de l'extinction de l'usufruit réservé par le **DONATEUR**.

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE** qui s'y soumet, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes.

Dans l'hypothèse envisagée où les titres objet de la présente donation seraient apportés à une autre société, avec l'accord du **DONATEUR**, cette interdiction s'appliquerait alors aux titres de ladite société, attribués au **DONATAIRE** en représentation de ses apports.

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports des titres objet de la présente donation, seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle société, avec l'accord du **DONATEUR**, l'interdiction s'appliquerait alors aux titres de cette nouvelle société, ces titres étant eux-mêmes considérés comme étant purement et simplement subrogés à ceux de la présente donation.

Il est ici précisé que cette interdiction limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR**.

Les parties sont averties du contenu de l'article 900-1 du Code civil, savoir :

" Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige.

Les dispositions du présent article ne préjudicient pas aux libéralités consenties à des personnes morales ou mêmes à des personnes physiques à charge de constituer des personnes morales."

Exercice et conditions de l'usufruit réservé

L'usufruitier jouira de l'usufruit réservé raisonnablement et aux conditions et charges de droit en pareille matière.

Les statuts prévoient ce qui suit en matière de droit de vote en cas de démembrement de titres, littéralement rapporté :

« TITRE III – PARTS SOCIALES

ARTICLE PREMIER – DROITS ATACHES AUX PARTS

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et celles extraordinaires suivantes :

I – En matière d'assemblées générales ordinaires :

- L'approbation des comptes.*
- L'affectation et la répartition des résultats.*
- La nomination, la rémunération, la révocation du ou des gérants.*

II – En matière d'assemblées générales extraordinaires :

- La définition et l'établissement des règles de calcul du résultat.*
- L'augmentation en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes, la fusion.*
- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales.*
- Les modalités du droit de vote.*

Ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

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

Le droit de vote appartiendra au nu-proprétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

En l'absence de volonté contraire du nu-proprétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-proprétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en son lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-proprétaire.

Il est rappelé :

- *Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.*
- *Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-proprétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés. »*

Le droit de vote entre le **DONATEUR** et le **DONATAIRE** sera réparti entre eux conformément aux statuts susvisés ou, à défaut, conformément à la loi si les statuts n'étaient plus à jour de dispositions impératives.

En toute hypothèse, le **DONATAIRE**, nu-proprétaire, pourra assister à toutes les assemblées, même dans celles où le droit de vote est exercé par l'usufruitier.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

1°) Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

L'« **article DEUXIEME – Mutation entre vifs** » du « **TITRE III – Parts Sociales** » des statuts de la société prévoit littéralement rapporté que « *Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.* »

Intervention de Madame Magaly ROLLAND

Aux présentes est à l'instant intervenue :

Madame Magaly Fernande Françoise **ROLLAND**, responsable conformité, épouse de Monsieur Cédric Jules François **VERHULST**, demeurant ensemble à CHATOU (78400) - 37 rue Beaugendre - Allée des Pissis.

Née à LE BLANC-MESNIL (93150), le 5 janvier 1973.

Mariée à la mairie de PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), le 4 juillet 2003, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Agissant en qualité d'associée de la société dénommée « 3 Vistule ».

Tous les associés de la société étant présents, ils déclarent que la procédure d'agrément a été suivie conformément aux statuts de la société et réitèrent aux présentes leur accord unanime en faveur de la donation, objet des présentes.

2°) Dispositions statutaires relatives au capital social

Les dispositions statutaires relatives à la répartition du capital social sont actuellement, les suivantes :

« TITRE II – APPORTS – CAPITAL SOCIAL

ARTICLE DEUXIEME – CAPITAL SOCIAL

TOTAL DES APPORTS

La valeur totale des apports est de : sept cent mille euros (700.000,00 eur).

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de : SEPT CENT MILLE EUROS (700.000,00 EUR).

Il est divisé en 700 parts, de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 700 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Madame Elisabeth DAI-VERHULST

1 à 600

Monsieur et Madame Cédric VERHULST

601 à 700 »

Modification des statuts :

Comme conséquence de la présente donation de parts sociales, tous les associés de la société étant présents, ils décident qu'il y a lieu de modifier l'article des statuts concernant le capital social, dont la rédaction sera désormais la suivante :

« TITRE II – APPORTS – CAPITAL SOCIAL

ARTICLE DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL

TOTAL DES APPORTS

La valeur totale des apports est de : sept cent mille euros (700,000,00 eur).

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR) et est divisé en SEPT CENTS (700) parts de mille euros (1 000,00 eur) chacune, numérotées de 1 à 700.

Par suite de la donation consentie par Madame DAI au profit de Monsieur Cédric VERHUSLT, suivant acte reçu par Maître DEMOUSELLE, notaire à PARIS, le 28 mars 2024, le capital social est réparti entre les associés de la façon suivante :

Madame Elisabeth VERHULST

600 parts en usufruit, numérotées 1 à 600

Monsieur Cédric VERHULST

- 600 parts en nue-propriété numérotées 1 à 600
- 50 parts en pleine propriété numérotées 601 à 650

Madame Magaly ROLLAND

50 parts en pleine propriété numérotées 651 à 700

TABLEAU RECAPITULATIF

Associés	Parts en pleine propriété	Parts en usufruit	Parts en nue-propriété	Totaux
Madame Elisabeth DAI		600 parts, n° 1 à 600		
Monsieur Cédric VERHULST	50 parts n° 601 à 650		600 parts, n° 1 à 600	
Madame Magaly ROLLAND, épouse VERHULST	50 parts n° 651 à 700			
TOTAL	100	600	600	700

»

Publication

Un extrait du présent acte sera déposé au greffe du tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée par les soins du notaire soussigné.

Forme - condition et opposabilité des mutations

La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte d'huissier de justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

La mutation n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Signification à la société

Les associés de la société, tous présents et connaissance prise des présentes, ont déclaré en dispenser la signification à la société.

Mise à jour des statuts

La publication de la mise à jour des statuts sera effectuée dans un support d'annonces légales et auprès du greffe du tribunal de commerce compétent, par les soins du notaire soussigné.

FISCALITE**DECLARATIONS FISCALES****Donations antérieures**

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation au **DONATAIRE**, sous quelque forme que ce soit, au cours des quinze années antérieures à ce jour.

Évaluation

Les parties déclarent :

- En ce qui concerne le BIEN désigné à l'article UN (1) :

Que le **BIEN** a une valeur transmise en toute propriété de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS, ci

240 000,00 EUR

Soit pour les 63 % indivis en pleine propriété, une valeur de : CENT CINQUANTE ET UN MILLE DEUX CENTS EUROS, ci

151 200,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 3/10èmes,

Soit : QUARANTE-CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS, ci

45 360,00 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE des 63 % indivis donnée,

Une valeur de CENT CINQ MILLE HUIT CENT QUARANTE EUROS, ci

105 840,00 EUR

- En ce qui concerne le BIEN désigné à l'article DEUX (2) :

Que le **BIEN** a une valeur transmise en toute propriété de CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE DEUX CENTS EUROS, ci

592 200,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 3/10èmes,

Soit : CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS, ci

177 660,00 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée

Une valeur de QUATRE CENT QUATORZE MILLE CINQ CENT QUARANTE EUROS ci

414 540,00 EUR

Récapitulation des évaluations :

Pour la NUE-PROPRIETE donnée des **BIENS** ci-dessus désignés, la valeur transmise est de **CINQ CENT VINGT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGTS EUROS**, ci

520 380,00 EUR

Abattements

Le **DONATAIRE** déclare vouloir bénéficier, des abattements fiscaux prévus aux articles 777, 779, 790, 793 et suivants du Code général des impôts, dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

CALCUL DES DROITS**Existence de droits :**

VALEUR DONNEE		520 380,00 EUR	
Abattement légal disponible		100 000,00 EUR	
Solde		420 380,00 EUR	
CALCUL DES DROITS			
Tranches	Montant disponible	%	Total
Jusqu'à 8072 EUR	8 072,00 EUR	5	403,60 EUR
Entre 8072 EUR et 12109 EUR	4 037,00 EUR	10	403,70 EUR
Entre 12109 EUR et 15932 EUR	3 823,00 EUR	15	573,45 EUR
Entre 15932 EUR et 552324 EUR	404 448,00 EUR	20	80 889,60 EUR
Entre 552324 EUR et 902838 EUR		30	00,00 EUR
Entre 902838 EUR et 1805677 EUR		40	00,00 EUR
Au-delà		45	00,00 EUR
DROITS A PAYER			82 270,00 EUR

Solde d'abattement subsistant après donation.....0,00 EUR

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE**PLUS – VALUES IMMOBILIERES**

Le notaire soussigné a averti les parties de la réglementation actuellement applicable en matière de plus-values immobilières en cas de vente.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de PARIS 2.

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

DECLARATION ESTIMATIVE

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière proportionnelle, la nue-propriété des droits immobiliers donnés est évaluée à la somme de CENT CINQ MILLE HUIT CENT QUARANTE EUROS (105 840,00 EUR).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Conformément aux dispositions des articles 677 et 791 du Code général des impôts il sera perçu la taxe de publicité foncière proportionnelle au taux de 0,60 % sur la valeur des droits immobiliers donnés soit CENT CINQ MILLE HUIT CENT QUARANTE EUROS (105 840,00 EUR) :

105 840,00 x 0,60%	=	Montant à payer	635,00
635,04 x 2,37%	=		15,00
TOTAL			650,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte, une contribution de sécurité immobilière, fixée par l'article 879 du Code général des impôts, sera perçue sur la valeur des droits immobiliers attribués à chaque donataire. Celle-ci s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	105 840,00	0,10%	106,00

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires modificatifs ou rectificatifs des présentes, pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil ou au regard de la réglementation fiscale.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites et conséquences, notamment celles financières d'un redressement fiscal éventuel, seront à la charge du **DONATEUR** qui s'y oblige.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le ou les biens qui lui sont donnés.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux parties devront s'effectuer aux adresses indiquées en tête des présentes comme constituant leur domicile aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement d'adresse et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par la loi, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur du ou des biens donnés, et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire 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.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance l'acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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

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

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

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

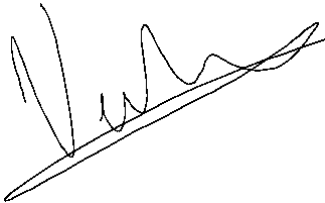
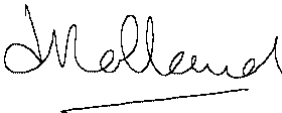
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

Mme VERHULST Elisabeth a signé à PARIS le 28 mars 2024	
M. VERHULST Cédric a signé à PARIS le 28 mars 2024	
Mme VERHULST Magaly a signé à PARIS le 28 mars 2024	
et le notaire Me DEMOUSELLE ARNAUD a signé à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT HUIT MARS	

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

« 3 Vistule »

STATUTS A JOUR DU 28 MARS 2024

REQUÉRANTS :

1°) Madame Elisabeth Yvette Marguerite **DAI**, retraitée, demeurant à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) - 3 rue de la Vistule.

Née à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), le 12 mars 1949.

Divorcée de Monsieur Alain **VERHULST** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de CRETEIL, le 16 septembre 1980, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Cédric Jules François **VERHULST**, Directeur administratif et financier, et Madame Magaly Fernande Françoise **ROLLAND**, demeurant ensemble à CHATOU (78400) - 37 rue Beaugendre - Allée des Pissis.

Monsieur est né à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), le 1er décembre 1971.

Madame est née à LE BLANC-MESNIL (93150), le 5 janvier 1973.

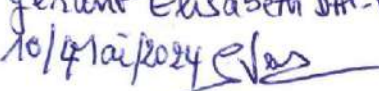
Mariés à la mairie de PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), le 4 juillet 2003, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Copie certifiée conforme
à l'original, par le
gérant Elisabeth DAI-VERHULST
10/04/2024 



PLAN DE L'ACTE

PREMIERE PARTIE

STATUTS

Titre I -	Caractéristiques
Titre II -	Apports - Capital social
Titre III -	Parts sociales
Titre IV -	Administration de la société
Titre V -	Comptes sociaux
Titre VI -	Dispositions diverses

DEUXIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

<u>PREMIERE PARTIE - STATUTS</u>

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE PREMIER - FORME

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

ARTICLE DEUXIEME - OBJET

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

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

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

ARTICLE TROISIEME - DÉNOMINATION

La dénomination sociale est : « 3 Vistule ».

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

ARTICLE QUATRIEME - SIÈGE

Le siège social est fixé à : PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 3 rue de la Vistule.

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





ARTICLE CINQUIEME - DURÉE

La société est constituée pour une durée de 99 années

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

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

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL**ARTICLE PREMIER – APPORTS****Apports en numéraire****1°) En ce qui concerne Madame Elisabeth DAI**

Cet associé n'a pas effectué d'apport en numéraire.

2°) En ce qui concerne Monsieur Cédric VERHULST et Madame Magaly ROLLAND

A l'origine, Monsieur Cédric VERHULST et Madame Magaly ROLLAND ont apporté ensemble la somme de **CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR)**.

Cette somme a été intégralement libérée.

Apports Immobiliers**1°) En ce qui concerne Madame Elisabeth DAI**

A l'origine, Madame Elisabeth DAI a apporté **la MOITIE EN PLEINE PROPRIETE des biens et droits immobiliers suivants :**

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT 75013 73 Avenue de Choisy, et 1et 3 rue de la Vistule :

Un ensemble immobilier :

- Un corps de bâtiment à l'angle desdites voies, élevé sur caves, de quatre étages avec grenier au-dessus, couvert en tuiles et zinc ; ce bâtiment portant le numéro 73 avenue de Choisy et le numéro 1 de la rue de la Vistule,

- Un bâtiment élevé sur cour, d'un étage avec grenier au-dessus, celui-ci aménagé partie en pièce (ancien atelier de peintre) et partie en débarras, le tout couvert en tuiles et zinc et portant le numéro 3, rue de la Vistule,

Cour derrière entre ces bâtiments, petit débarras dans cette cour et, au fond à droite, courette couverte.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DU	16	73 avenue de Choisy	00 ha 02 a 89 ca

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro dix-sept (17) :

Ilôt B

Cet ilôt comprend :

Un bâtiment d'un étage avec grenier au-dessus portant le numéro 3 sur la rue de la Vistule.

Ce bâtiment comprenant :

- au sous-sol cinq caves (terre plein sous la cuisine du rez-de-chaussée.)
- au rez-de-chaussée : entrée, trois pièces, cuisine, cabinet de consultations, débarras, water-closet.

- au premier étage : palier et dégagements, trois chambres, salle à manger, salle de bains, toilette, water-closets.

Grenier au-dessus.

Jouissance de la partie de cour se trouvant à droite de la ligne séparative des ilôts A et B.

Sur cette partie de cour, se trouve un petit débarras en bois à l'usage gratuit de Monsieur GORGE, locataire de locaux 73 avenue de Choisy.

L'acquéreur de l'Ilôt "B" aura la faculté de démolir ce petit débarras, à charge de faire son affaire personnelle d'obtenir la libre disposition de celui-ci ; il pourra également, mais à ses frais, édifier un mur surmonté d'une grille avec une porte dans cette clôture pour permettre l'accès aux caves se trouvant dans l'Ilôt "B" et loués à des locataires ayant un logement dans l'Ilôt "A".

Ce mur mitoyen comme sol ne sera pas mitoyen comme construction qui appartiendra au propriétaire qui l'aura édifié.

Jouissance de la courette se trouvant dans cet ilôt.

Et les VINGT-SEPT CENTIÈMES (27 /100 ÈMES) des parties communes générales.

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

Etat-descriptif de division - Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître JARRIAND notaire à PARIS et Maître REGNIER, Notaire à PARIS le 8 juin 1954 publié au service de la publicité foncière de la SEINE 10ème le 6 juillet 1954, volume 3638, numéro 2832.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître JARRIAND, notaire à PARIS le 22 juin 1955, publié au service de la publicité foncière de la SEINE 10ème le 13 juillet 1955, volume 3768, numéro 2898.

Cet apport a été effectué à titre pur et simple pour une valeur de SIX CENT MILLE EUROS (600.000,00 EUR).

Effet relatif

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître DUVAL-FLEURY, notaire à PARIS, le 24 avril 1984, publié au service de la publicité foncière de PARIS 5EME, le 10 mai 1984, volume 3148, numéro 16.

2°) En ce qui concerne Monsieur Cédric VERHULST

Cet associé n'a pas effectué d'apport en nature.



3°) En ce qui concerne Madame Magaly ROLLAND, épouse VERHULST

Cet associé n'a pas effectué d'apport en nature.

Libération des apports

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

Apports en numéraire.

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

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

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

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

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

Apports en nature.

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

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

ARTICLE DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL

TOTAL DES APPORTS

A l'origine, la valeur totale des apports était de : sept cent mille euros (700.000,00 eur).

La valeur totale des apports demeure inchangée.

CAPITAL

Le capital social est fixé depuis l'origine à la somme de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR) et est divisé en SEPT CENTS (700) parts de mille euros (1 000,00 eur) chacune, numérotées de 1 à 700, initialement réparties comme suit dans l'acte authentique reçu par Maître MICHAUD, notaire à PARIS, en date du 28 juillet 2015 :

« Madame Elisabeth VERHULST
1 à 600

Monsieur et Madame Cédric VERHULST
601 à 700 »

Par suite de la donation de la nue-propiété de 600 parts sociales numérotées de 1 à 600, consentie par Madame Elisabeth DAI au profit de Monsieur Cédric VERHULST, suivant acte reçu par Maître DEMOUELLE, notaire à PARIS, le 28 mars 2024, le capital social est réparti entre les associés de la façon suivante :

Madame Elisabeth DAI

- 600 parts en usufruit, numérotées 1 à 600

Monsieur Cédric VERHULST

- 600 parts en nue-propiété numérotées 1 à 600

- 50 parts en pleine propriété numérotées 601 à 650

Madame Magaly ROLLAND, épouse VERHULST

- 50 parts en pleine propriété numérotées 651 à 700

TABLEAU RECAPITULATIF

Associés	Parts en pleine propriété	Parts en usufruit	Parts en nue-propiété	Totaux
Madame Elisabeth DAI		600 parts, n° 1 à 600		
Monsieur Cédric VERHULST	50 parts n° 601 à 650		600 parts, n° 1 à 600	
Madame Magaly ROLLAND, épouse VERHULST	50 parts n° 651 à 700			
TOTAL	100	600	600	700

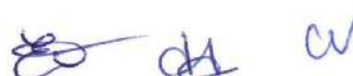
ARTICLE TROISIEME - AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

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

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

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



Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

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

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion ci-après indiquée à l'article « MUTATION ».

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

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

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article « MUTATION ».

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

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

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

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

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

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

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

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

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



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

ARTICLE QUATRIEME - RÉDUCTION DU CAPITAL

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

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

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

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

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

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE PREMIER - DROITS ATTACHES AUX PARTS

Cas général

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

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

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

A cet effet, les associés conviennent entre eux que les bénéfices seront partagés de la manière suivante :

- A hauteur de 50 % pour Madame Elisabeth DAI,
- A hauteur de 50 % pour Monsieur et Madame Cédric VERHULST.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social, sauf ce qui est indiqué ci-après :

- A hauteur de 50 % pour Madame Elisabeth DAI,
- A hauteur de 50 % pour Monsieur et Madame Cédric VERHULST.

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



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

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

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

Minorité

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

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

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

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

Indivision

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

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

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et celles extraordinaires suivantes :

I – En matière d'assemblées générales ordinaires :

- L'approbation des comptes.
- L'affectation et la répartition des résultats.
- La nomination, la rémunération, la révocation du ou des gérants.

II – En matière d'assemblées générales extraordinaires :

- La définition et l'établissement des règles de calcul du résultat.
- L'augmentation en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes, la fusion.
- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales.
- Les modalités du droit de vote.

Ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

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

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.



En l'absence de volonté contraire du nu-propiétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propiétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en son lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-propiétaire.

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propiétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

ARTICLE DEUXIEME - MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT RÉALISATION FORCÉE – RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Mutation entre vifs

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

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

Procédure d'agrément

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Retrait d'associé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

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

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

[Signature] *df* *CV*

Nantissement – Réalisation forcée

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE TROISIEME - MUTATION PAR DECÈS

La qualité d'associé est transmise de plein droit à tous les héritiers en ligne directe de l'associé décédé.

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

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

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

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE PREMIER - NOMINATION – RÉVOCATION - DÉMISSION

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE DEUXIEME - POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIÉS

Pouvoirs

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

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

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

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

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

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

Dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément, peuvent accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, mais ils ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers.
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci.
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque.
- Consentir un bail d'habitation, commercial, professionnel, rural, mixte, le renouvellement ou la modification ou la non prorogation d'un tel bail, donner congé.
- Participer à la fondation de société.
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

Information des associés

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

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

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



CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE PREMIER - FORME DES DÉCISIONS COLLECTIVES

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

ARTICLE DEUXIEME - CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE TROISIEME - PROJET DE RÉSOLUTIONS - COMMUNICATION

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

ARTICLE QUATRIEME - ASSISTANCE ET REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES

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

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

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

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

ARTICLE CINQUIEME - TENUE DES ASSEMBLÉES

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

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

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



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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

ARTICLE SIXIEME - PROCÈS-VERBAUX

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

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

ARTICLE SEPTIEME - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

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

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

ARTICLE HUITIEME - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

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

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.

ARTICLE NEUVIEME - DÉCISIONS CONSTATÉES DANS UN ACTE

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

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

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE PREMIER - EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE DEUXIEME - DÉTERMINATION ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

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

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

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

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

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

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

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE PREMIER - COMPTES COURANTS

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

ARTICLE DEUXIEME - REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIÉ

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

ARTICLE TROISIEME - DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

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

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

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



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

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

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

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

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

ARTICLE QUATRIEME - LIQUIDATION

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

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

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

ARTICLE CINQUIEME - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

TELS SONT LES STATUTS

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

FRAIS

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

PREMIER EXERCICE SOCIAL

Par dérogation, le premier exercice social a commencé à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2015.

Le cas échéant, les opérations de la période de formation faites pour le compte de la société et reprises par elle sont rattachées à ce premier exercice social.

ACTES – SOCIÉTÉ EN FORMATION

Actes accomplis avant la signature des statuts

Les associés ont déclaré qu'aucun acte n'a été réalisé pour le compte de la société en formation, avant la signature des statuts.





Actes accomplis après la signature des statuts

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

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

Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

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

NOMINATION DU GÉRANT

Depuis l'origine, le gérant de la société est : Madame Elisabeth DAI.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

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

MODALITÉS DE L'APPORT DE LOTS

Jouissance

La société bénéficiaire a la jouissance dudit **BIEN** susvisé depuis sa création, soit depuis le 28 juillet 2015.

La société est régulièrement immatriculée au registre du commerce et des sociétés

Conditions générales

Cet apport en nature a été fait sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes à charge de la société, ainsi qu'il a été dit dans l'acte authentique reçu par Maître MICHAUD, notaire à PARIS, le 28 juillet 2015, savoir :

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

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

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

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

Conditions particulières relatives à l'existence d'une copropriété

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

En conséquence, les associés ont déclaré se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et se sont obligés à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions, le tout au nom de la société dont il s'agit.

DÉCLARATION FISCALE

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

La fiscalité des apports s'analyse comme suit :

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

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

Démembrement de propriété

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

Déclaration annuelle

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

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

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

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

Cession de parts représentatives d'un apport en nature

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

Plus-values

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable.

Option ultérieure à l'impôt sur les sociétés - Information

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

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



DONT ACTE sur vingt pagesComprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

 a