

101513722
Volume : 2024P

N° de répertoire :
N° 9078

Publié et enregistré le 27/03/2024
Au service de la publicité foncière de PARIS 2

Droits :	0,00 €
Taxe 879 CGI :	920,00 €
TOTAL:	920,00 €
Service de la Publicité foncière :	PARIS 2

101513722
SB/CMB/
CRPCEN : 69050

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE SIX MARS,
À GARCHES (92380), 7 bis avenue Edouard Détaillé,
Maître Stéphanie BOUDIER, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Frédéric ANGLADE, Stéphanie BOUDIER, Franck
MERCIER, notaires associés », titulaire de l'Office Notarial de NEUVILLE-
SUR-SAONE, 2 bis rue Jacques, identifié sous le numéro CRPCEN 69050,**

**A REÇU le présent acte contenant AUGMENTATION DE CAPITAL
SOCIAL PAR APPORT DE BIEN IMMOBILIER**

A LA REQUETE DE :

1°) Madame Pauline Marie Cécile **HABAY**, conseillère en banque privée,
demeurant à FRANCHEVILLE (69340) 4 impasse Chantemerle.

Née à VERSAILLES (78000) le 28 juin 1988.

Ayant conclu avec Monsieur Loïc Henry Marie Florent JOSPIN un pacte civil
de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître
François-Amaury AULAGNER, notaire à LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT, le 30
juillet 2021.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

***Propriétaire des biens et droits immobiliers objets des présentes à
concurrence de la totalité en nue-propriété.***

2°) Monsieur Michel **CAVANNA**, retraité, époux de Madame Odette Marie
Paulette **GOUJAUD**, demeurant à GARCHES (92380) 7 Bis avenue Edouard
Détaillé.

Né à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) le 10 août 1928.

Marié à la mairie de NEUFCHATEAU (88300) le 8 juin 1953 sous le régime
de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code

civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître VAUTRIN, notaire à NEUFCHATEAU (88300), le 6 juin 1953.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présent mais représenté par Madame Chantal CAVANNA, domiciliée à RUEIL-MALMAISON (92500), 17 rue Colonel de Rochebrune, spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration authentique reçue par Maître Stéphanie BOUDIER, Notaire à NEUVILLE-SUR-SAONE, le 6 mars 2024.

Propriétaire des biens et droits immobiliers objets des présentes à concurrence de la totalité en usufruit.

APPORTEUR

La Société dénommée **50 TILBURY**, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à FRANCHEVILLE (69340), 4 impasse Chantemerle, identifiée au SIREN sous le numéro 980490056 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

SOCIETE

Madame Pauline Marie Cécile **HABAY**, conseillère en banque privée, demeurant à FRANCHEVILLE (69340) 4 impasse Chantemerle.

Née à VERSAILLES (78000) le 28 juin 1988.

Ayant conclu avec Monsieur Loïc Henry Marie Florent JOSPIN un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître François-Amaury AULAGNER, notaire à LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT, le 30 juillet 2021.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

REPRESENTANT DE LA SOCIETE

Régulièrement habilitée à l'effet des présentes pour représenter ladite société aux termes de la délibération ci-après visée.

DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ

Préalablement à l'augmentation de capital, la ou les parties déclarent :

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

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

Concernant Madame Pauline HABAY

- Extrait d'acte de naissance.

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Michel CAVANNA

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société 50 TILBURY

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

EXPOSE PREALABLE

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :

CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ

Acte constitutif de la société

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 9 octobre 2023, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée 50 TILBURY, ayant son **siège social** à FRANCHEVILLE (69340), 4 impasse Chantemerle, pour une **durée** de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, laquelle est intervenue le 19 Octobre 2023.

La société a pour **objet** :

« - la construction d'immeubles, l'acquisition d'immeubles et de terrains par tout moyen, leur administration, leur exploitation par bail par tout moyen, location ou autrement et leur disposition par tout moyen ainsi que tous autres immeubles et terrains dont la société pourrait devenir propriétaire par voie d'échange, apport, fusion ou autrement,

- l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet social ainsi que l'octroi à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet social et susceptibles d'en favoriser le développement ;

- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société,

- et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société. ».

Ladite société est **immatriculée** au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 980 490 056.

La société était actuellement **gérée** par Madame Pauline HABAY, ci-dessus nommée, qualifiée et domiciliée.

Le **capital social** a été fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) divisé en 1.000 parts de 1 euro chacune de valeur nominale, numérotées de 1 à 1000, intégralement libérées et réparties entre les associés en proportion de leurs apports, savoir :

- A Madame Pauline HABAY : 1 part sociale numérotée 1.
- A la SASU FAC ET SPERA : 999 parts sociales numérotées de 2 à 1000.

Une copie du k-bis de la Société 50 TILBURY est annexée.

Projet de contrat d'apport

Le projet de contrat d'apport a été porté à la connaissance des associés.

Délibération préalable

Aux termes d'une délibération préalable de la collectivité des associés en date du 23 février 2024 régulièrement convoquée et réunissant le quorum requis par les statuts, la réalisation du contrat d'apport proposé a été autorisée à l'unanimité.

Cette délibération a été régulièrement mentionnée au registre des délibérations.

Une copie de la délibération est demeurée annexée.

DISPOSITIONS STATUTAIRES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les statuts prévoient en matière d'augmentation de capital ce qui suit littéralement rapporté :

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

Ceci exposé, il est passé à l'augmentation de capital objet des présentes, par l'APPORTEUR à la SOCIETE BENEFICIAIRE :

AUGMENTATION DE CAPITAL

APPORT IMMOBILIER

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT 75016 50 Rue Saint Didier.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DW	78	50 RUE SAINT DIDIER	00 ha 12 a 84 ca

Un extrait de plan cadastral et un plan Géoportail sont annexés.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro mille cinquante-deux (1052)

Un emplacement de garage n° 59, non-fermé par une porte, situé au deuxième sous-sol du bâtiment C.

Et les cent /cent mille huit cent trente-deuxièmes (100 /100832 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro mille soixante-cinq (1065)

Une cave portant le n°11 située au premier sous-sol du bâtiment C.

Et les dix-sept /cent mille huit cent trente-deuxièmes (17 /100832 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro mille cent neuf (1109)

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, desservi directement, sur la rue et la possibilité d'accès au lot n° 1.077 (cave n° 23 au premier sous-sol du bâtiment C).

Et les deux mille vingt-six /cent mille huit cent trente-deuxièmes (2026 /100832 èmes) des parties communes générales.

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

Plans des lots

La copie du plan des sous-sols est annexée.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

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

D'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître MONASSIER, Notaire à PARIS, le 9 juin 1975 publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 2 juillet 1975 Volume 1336 n°11.

- D'un règlement de copropriété et refonte de l'état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard MONASSIER, notaire à PARIS, le 10 mars 1976, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8, le 3 mai 1976 volume 1580 numéro 1.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHOIX, notaire à NEUILLY-SUR-SEINE le 11 janvier 2012, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 31 janvier 2012, volume 2012P, numéro 839.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- **121,44 M²** pour le lot numéro MILLE CENT NEUF (1109).

Ainsi déclaré par les apporteurs.

Effet relatif

Réduction de capital social par rachat de parts sociales et attribution d'actif social suivant acte reçu par Maître Stéphanie BOUDIER, notaire à NEUVILLE SUR SAONE le 6 mars 2024 en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 2.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de NEUF CENT VINGT MILLE EUROS (920 000,00 EUR).

CARACTÉRISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITÉS DE L'APPORT DE LOTS

Propriété - Jouissance

La **SOCIETE** bénéficiaire de l'apport sera propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour. Elle en aura la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers.

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

SITUATION LOCATIVE

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de la Société A.M.N. SA, pour un usage commercial aux termes d'un bail commercial établi conformément sous seing

privé le 24 mars 2009 pour une durée de neuf années ayant commencé à courir 1^{er} avril 2007 pour se terminer le 31 mars 2016.

Le bail commercial a été renouvelé le 30 mai 2018 pour une durée de 9 ans ayant commencé à courir le 1^{er} avril 2016 pour se terminer le 31 mars 2025.

Etant ici précisé qu'un dépôt de garantie de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR) a été initialement versé par le preneur.

La copie du bail et de son renouvellement est annexée.

La gestion locative est assurée par le cabinet CLEMENT TOURON, 6 rue de Rome, 75008 PARIS.

La **SOCIETE** a expressément dispensé l'**APPORTEUR** de lui rembourser le dépôt de garantie, déclarant vouloir faire son affaire personnelle de sa restitution en fin de bail au locataire.

Aucun prorata au titre du paiement des loyers et des charges locatives n'est réalisé.

L'**APPORTEUR** déclare n'avoir aucun litige en cours avec son locataire et ne pas avoir connaissance, ni de difficultés financières de sa part ni de litiges l'opposant avec son voisinage.

Le représentant de la **SOCIETE** déclare avoir eu une copie du bail et en connaître les charges et conditions notamment au moyen des explications fournies par le notaire.

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

Conditions générales :

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière :

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

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

À ce sujet, l'apporteur déclare, personnellement, qu'il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le bien et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant ci-après, ou celles résultant 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, contributions, assurances et autres charges de toute nature afférentes au bien, ainsi que tous abonnements contractés notamment à raison de l'eau, du gaz et de l'électricité, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

4° - Elle supportera les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de la vente ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date, et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires

Etant ici précisé que :

Les parties entendent dès à présent se dispenser de la répartition de la taxe foncière au prorata temporeis, l'**APPORTEUR** conservant la charge de ces taxes pour l'année entière.

L'**APPORTEUR** dispense expressément la **SOCIETE** de lui rembourser le montant du fonds de travaux Loi ALUR attaché aux lots.

L'**APPORTEUR** dispense expressément la **SOCIETE** de lui verser la somme correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a déjà été appelé par le syndic et réglé par l'**APPORTEUR**.

Conditions particulières

En outre, le présent apport a 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 requérants déclarent se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'obligent à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions, le tout au nom de la société dont il s'agit.

Spécialement, ils engagent la société à acquitter la quote-part des dépenses communes de l'immeuble mise à la charge des parties, telle qu'elle est déterminée par le règlement de copropriété, et ce à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Afin de rendre opposable au syndicat des copropriétaires 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 associé soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé.

Etant ici précisé que le syndic actuel de l'immeuble est la régie CITYA KST, 34 rue de Liège, 75005 PARIS 5EME ARRONDISSEMENT.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 février 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

L'apporteur déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

Précisions particulières sur l'apport immobilier

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 23 novembre 2023.

Par lettre en date du 30 novembre 2023, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

Enonciation des documents obtenus

Note d'urbanisme d'information

Une note d'urbanisme en date du 20 février 2024 est annexée.

Dossier de diagnostics techniques

La SOCIETE a dispensé l'APPORTEUR de faire effectuer préalablement le diagnostic immobilier.

Elle reconnaît là également avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et le contenu de cette fiche par rapport aux diagnostics amiante, plomb, termites, gaz, électricité, performance énergétique, assainissement et autres applicables selon la nature du bien considéré.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

L'apporteur déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, mais n'en garantit pas la conformité.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

L'apporteur informe le représentant de la société, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques

Un état des risques en date du 22 février 2024 est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent à Monsieur Michel CAVANNA pour l'usufruit et à Madame Pauline HABAY pour la nue-propriété par suite de l'attribution faite par :

La Société dénommée SCI DU 50 RUE SAINT DIDIER, Société civile immobilière au capital de 1935 €, dont le siège est à SAINT-CLOUD (92210), 64 rue de Buzenval, identifiée au SIREN sous le numéro 326277431 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

En représentation de 254 parts détenues dans la société, pour l'usufruit par Monsieur Michel CAVANA et pour la nue-propriété par Pauline HABAY.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphanie BOUDIER, Notaire à NEUVILLE-SUR-SAONE le 6 mars 2024, moyennant le versement d'une soulte de quatre mille six cent soixante-treize euros et vingt-cinq centimes (4 673,25 eur) par la SCI DU 50 RUE SAINT DIDIER quittancée audit acte.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 2.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

L'origine de propriété antérieure, telle sur résultant de l'acte du 6 mars 2024 susvisé, est ci-après littéralement retranscrite :

« ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent à la SCI DU 50 RUE SAINT DIDIER par suite de l'attribution qui lui a été faite à titre de dation en paiement par la Société dénommée « SOCIETE DE CONSTRUCTION DU 50 RUE SAINT DIDIER » au capital de 1.000,00 francs, dont le siège est à PARIS 8EME ARRONDISSEMENT (75008) constituée pour une durée de 30 ans, aux termes de ses statuts établis par Maître MONASSIER, notaire à PARIS, le 18 février 1975.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard MONASSIER notaire à PARIS le 9 juin 1975 et les 10 juin 1975 et 11 juin 1975.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 11 août 1975, volume 1373, numéro 8. ».

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Madame Pauline HABAY

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

Réduction de capital social par rachat de parts sociales et attribution d'actif social suivant acte reçu par Maître Stéphanie BOUDIER, notaire à NEUVILLE SUR SAONE le 6 mars 2024 pour une valeur de neuf cent vingt mille euros (920 000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 2.

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

L'impôt sur la plus-value exigible doit être déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : *prix de cession corrigé inférieur au prix d'acquisition corrigé.*

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Monsieur Michel CAVANNA

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

Réduction de capital social par rachat de parts sociales et attribution d'actif social suivant acte reçu par Maître Stéphanie BOUDIER, notaire à NEUVILLE SUR SAONE le 6 mars 2024 pour une valeur de neuf cent vingt mille euros (920 000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 2.

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

L'impôt sur la plus-value exigible doit être déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : *prix de cession corrigé inférieur au prix d'acquisition corrigé*.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de :

Monsieur Michel CAVANNA dépend actuellement du centre des finances publiques de SEVRES – 8 avenue de l'Europe - 92311 SEVRES.

Madame Pauline HABAY dépend actuellement du centre des finances publiques de LYON – 165 rue Garibaldi - 69401 LYON Cedex 03.

Et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

NON SOUSCRIPTION A ENGAGEMENT COLLECTIF

Averti des dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts et compte tenu du nombre de titres sociaux qu'il détient consécutivement aux présentes, l'apporteur n'a pas exprimé le souhait de faire bénéficier actuellement ses héritiers, légataires ou donataires des avantages fiscaux liés à cet article.

INTERVENTION – OPPOSABILITÉ

Au présent acte, intervient Madame Pauline **HABAY**, susnommé, qualifié et domicilié, représentant de la société bénéficiaire, laquelle :

- confirme que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente augmentation de capital ;
- déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties, qu'il reconnaît l'effectivité de l'apport et son opposabilité à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

ATTRIBUTION DES DROITS SOCIAUX EN RÉMUNÉRATION DES APPORTS

Le ou les apports qui précèdent sont consentis et acceptés moyennant l'attribution, aux apporteurs ci-dessus désignés, de NEUF CENT VINGT MILLE (920000) parts sociales nouvelles de UN EURO (1,00 EUR) chacune, entièrement libérées et numérotées de 1001 à 920000 et réparties de la manière suivante :

- À Madame Pauline HABAY à raison de NEUF CENT VINGT MILLE (920000) parts sociales **en nue-propriété** numérotées de 1001 à 921000.
- À Monsieur Michel CAVANNA à raison de NEUF CENT VINGT MILLE (920000) parts sociales **en usufruit** numérotées de 1001 à 921000.

PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE DES DROITS SOCIAUX

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

Dès cette date, il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces titres.

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

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

CAPITAL SOCIAL – NOUVELLE MENTION

Par suite de l'apport ci-dessus constaté, le capital social est désormais fixé à la somme de neuf cent vingt et un mille euros (921 000,00 eur), et est dorénavant divisé en 921.000 parts sociales de un euro (1,00 eur) chacune, numérotés de 1 à 921.000 parts, réparties entre les associés de la manière ci-après, savoir :

- A Madame Pauline HABAY :
1 part en pleine propriété portant le numéro 1.
920.000 parts en nue-propriété portant les numéros 1.001 à 921.000.
 - A Monsieur Michel CAVANNA :
920.000 parts en usufruit portant les numéros 1.001 à 921.000.
 - A la SASU FAC ET SPERA :
999 parts en pleine propriété portant les numéros 2 à 1.000.
- Total égal au nombre de parts composant le capital social.

Les requérants déclarent que les 921.000 parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité et intégralement libérées, et qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

Par suite de l'apport ci-dessus constaté, les articles 6 intitulé « APPORTS » et 7 intitulé « CAPITAL SOCIAL » seront désormais stipulés comme suit :

ARTICLE 6 - APPORTS - FORMATION DU CAPITAL

1. A la constitution de la société : le capital social est constitué par les apports suivants :

- par Madame Pauline HABAY
la somme de un euro, ci.....1euro,
 - par la société SASU FAC ET SPERA
la somme de neuf-cent-quatre-vingt-dix-neuf euros, ci999 euros,
- Total des apports en numéraire, mille euros, ci..... 1.000 euros**

Les apporteurs s'engagent à libérer leur souscription au capital social sur appel de la gérance, cette libération étant constatée par assemblée générale.

La libération des apports pourra s'opérer par compensation avec toute créance liquide et exigible détenue par les associés sur la Société.

2. Aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphanie BOUDIER, Notaire à NEUVILLE-SUR-SAONE, le 6 mars 2024, en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS 2, les associés ont procédé à une augmentation de capital par apport en nature par Monsieur Michel CAVANNA et Madame Pauline HABAY, des biens et droits immobiliers ci-après désigné, appartenant pour l'usufruit à Monsieur Michel CAVANNA et pour la nue-propriété à Madame Pauline HABAY, savoir :

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT 75016 50 Rue Saint Didier.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DW	78	50 RUE SAINT DIDIER	00 ha 12 a 84 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro mille cinquante-deux (1052)

Un emplacement de garage n° 59, non-fermé par une porte, situé au deuxième sous-sol du bâtiment C.

Et les cent /cent mille huit cent trente-deuxièmes (100 /100832 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro mille soixante-cinq (1065)

Une cave portant le n°11 située au premier sous-sol du bâtiment C.

Et les dix-sept /cent mille huit cent trente-deuxièmes (17 /100832 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro mille cent neuf (1109)

Un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, desservi directement, sur la rue et la possibilité d'accès au lot n° 1.077 (cave n° 23 au premier sous-sol du bâtiment C).

Et les deux mille vingt-six /cent mille huit cent trente-deuxièmes (2026 /100832 èmes) des parties communes générales.

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

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de NEUF CENT VINGT MILLE EUROS (920 000,00 EUR).

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est désormais fixé à la somme de NEUF CENT VINGT ET UN MILLE EUROS (921 000,00 EUR).

Il est divisé en neuf cent vingt et un (921.000) parts sociales de un (1) euro chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

- à Madame Pauline HABAY

une parts sociale en **pleine propriété**,

numérotée 1, ci.....1 part sociale

neuf cent vingt et un parts sociales en **nue-propriété**,

numérotées de 1.001 à 921.000, ci.....920.000 parts sociales

- à Monsieur Michel CAVANNA

neuf cent vingt et un parts sociales en **usufruit**,

numérotées de 1.001 à 921.000, ci.....920.000 parts sociales

- à la société FAC ET SPERA

neuf-cent-quatre-vingt-dix-neuf parts sociales en **pleine propriété**,

numérotées de 2 à 1.000, ci.....999 parts sociales

Total égal au nombre de parts composant le capital social soit NEUF CENT VINGT ET UN MILLE parts sociales

ci.....921.000 parts sociales

ELECTION DE DOMICILE

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

FORMALITÉ FUSIONNÉE

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.

FISCALITÉ DES APPORTS

APPORT PUR ET SIMPLE

Les apports purs et simples sont enregistrés gratuitement en application de l'article 810 I du Code général des impôts.

Changement de régime d'imposition sur les revenus – Avertissement :

Lorsqu'une société dont les résultats n'étaient pas jusqu'alors soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal, rend en principe exigible un droit spécial de mutation sur certains apports en nature qui ont été faits à la société conformément aux articles 809 II et 810 III du Code général des impôts.

Les apports concernés par la taxation suite au changement de régime fiscal s'entendent exclusivement des apports faits par des personnes (physiques ou morales) non soumises à l'impôt sur les sociétés et portant sur des immeubles, droits immobiliers, fonds de commerce, clientèles, droits à un bail ou promesses de bail. Il convient de faire abstraction :

- des biens dont l'apport a été dispensé des droits d'enregistrement, parce que passible de la TVA (BOI-ENR-AVS-20-40 n°120) ;
- des biens précédemment apportés dont la société n'est plus propriétaire à la date du changement de régime fiscal.

Le droit spécial de mutation est perçu au taux global de 5 % pour les immeubles et à celui du droit de vente pour les fonds de commerce (soit 3 % sur la fraction comprise entre 23 000 € et 200 000 € et 5 % sur celle excédant 200 000 €). Il est calculé sur la valeur vénale des biens à la date du changement de régime fiscal (annexe II article 298 du Code général des impôts). Les droits exigibles sont liquidés au vu d'une déclaration spéciale qui doit être souscrite en double exemplaire au service des impôts sur des imprimés fournis par l'administration, dans le mois qui suit la réalisation de l'opération.

Cessions de parts représentatives d'apport en nature :

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

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	920 000,00	0,10%	920,00

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

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

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par l'**APPORTEUR**.

FORMALITÉS

Les formalités d'usage tant fiscales que de publicité seront effectuées par les soins du notaire soussigné.

Une copie authentique des présentes sera déposée au greffe du tribunal de commerce compétent via le guichet unique par le notaire soussigné.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur."*

"Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

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

Dans la mesure où la présente opération entraînera la création d'un nouveau bénéficiaire effectif tel que défini ci-dessus, celui-ci est informé que la sanction du non-respect de cette obligation est le défaut de dépôt du document relatif au bénéficiaire effectif ou le dépôt d'informations inexacts ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 euros amende (soit 37.500 euros pour les personnes morales) en application de l'article L 561-49 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques déclarées coupables de l'infraction encourent également les peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (article 131-26 et 131-27 du Code pénal).

Les peines complémentaires figurant aux alinéas 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal sont par ailleurs applicables aux personnes morales : dissolution, placement sous surveillance judiciaire, exclusion temporaire ou définitive des marchés publics, interdiction temporaire ou définitive de procéder à une offre au public des titres financiers ou de faire admettre ses titres aux négociations sur un marché réglementé, affichage de la décision prononcée ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ 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 sur dix-sept pages

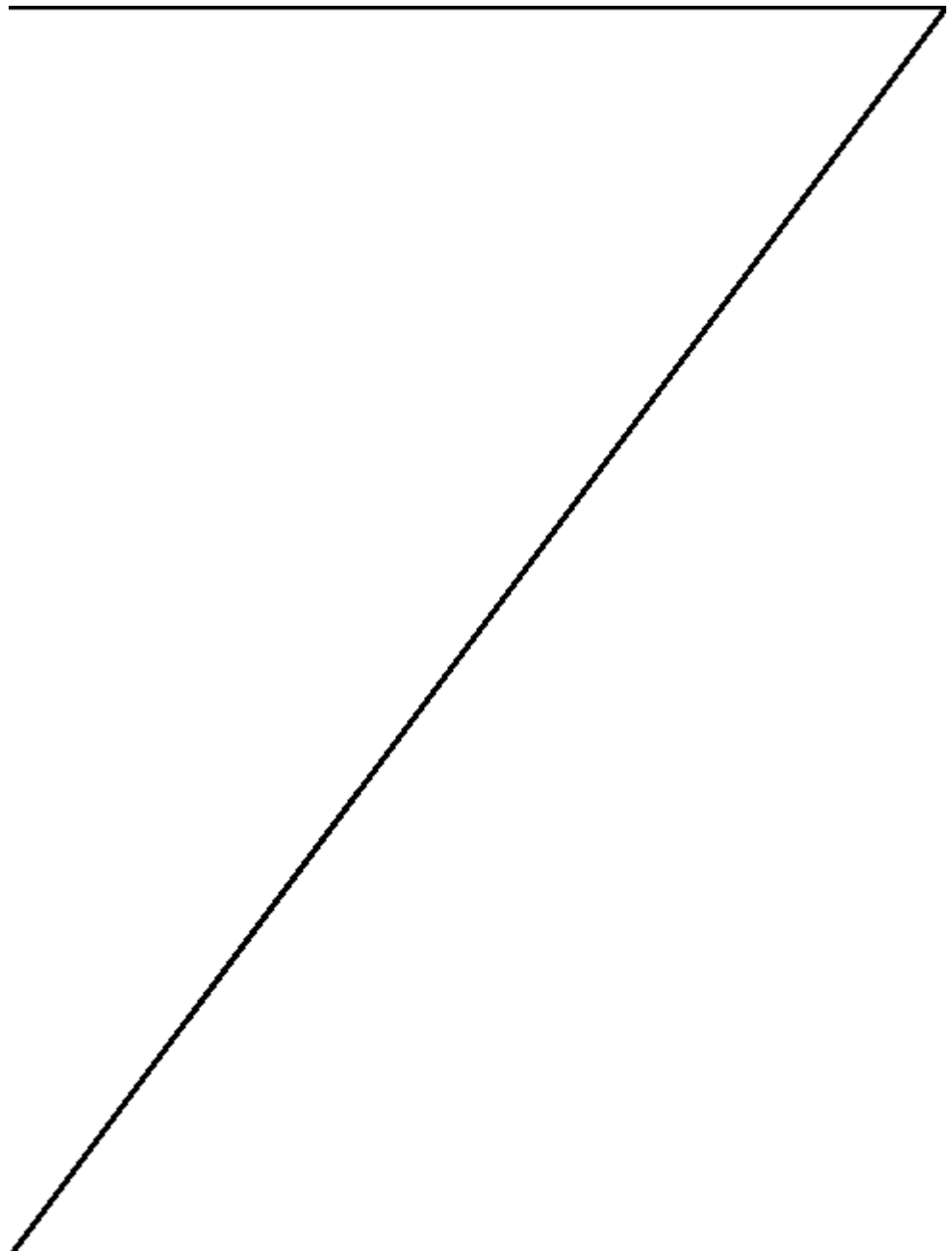
Comprenant

- renvoi approuvé : 0
- blanc barré : 0
- ligne entière rayée : 0
- nombre rayé : 0
- mot rayé : 0

Paraphes

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.



SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE
Copie Authentique sur 18 pages
Collationnée et certifiée conforme à la minute

