

L'INPI a détecté une pièce justificative
et a procédé à son retrait dans le document.

réf : A 2024 00068 / NM

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE TRENTE AOÛT Saint-Maur-des-Fossés 94210, 22 avenue de Chanzy

Maître Joanne MALARD notaire associé de la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée "MALARD ASSOCIES - Paris", code CRPCEN 75244, titulaire d'un Office Notarial à Paris (75008), 8 Avenue Franklin Delano Roosevelt

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

A reçu le présent acte contenant, entre les personnes ci-après identifiées :

STATUTS DE SOCIETE CIVILE

Plan

PREMIERE PARTIE - STATUTS	5
1 Caractéristiques.....	5
1.1 Forme	5
1.2 Objet	5
1.3 Dénomination	6
1.4 Siège	6
1.5 Durée	6
2 Apports – Capital social	6
2.1 Apports des associés	6
2.1.1 Apport en nature.....	6
2.1.1.1 Désignation de l'apport	7
2.1.1.2 Effet relatif - Origine de propriété.....	7
2.1.1.3 Evaluation	7
2.1.1.4 Urbanisme.....	7
2.1.1.5 Droits de préemption.....	7
2.1.1.5.1 Droit de préemption urbain.....	7
2.1.1.5.2 Droit de préemption du locataire	7
2.1.2 Apports en numéraire	8
2.2 Capital social	8
2.2.1 Total des apports	8
2.2.2 Montant du capital social	8
2.2.3 Augmentation du capital	8
2.2.3.1 Modalités	8
2.2.4 Réduction du capital	9
2.2.4.1 Remise de somme d'argent en cas d'annulation de parts démembrées	9
2.2.4.2 Annulation de parts contre remise d'autre chose qu'une somme d'argent	9
3 Parts sociales.....	9
3.1 Droits attachés aux parts	9
3.1.1 Dispositions générales.....	9
3.1.1.1 Droits de vote et nombre de voix	10
3.1.1.2 Droits dans les bénéfices et contribution aux pertes.....	10
3.1.1.3 Droits dans le boni de liquidation	10

3.1.1.4	Obligation aux dettes	10
3.1.1.4.1	Principe	10
3.1.1.4.2	Associés mineurs et obligation aux dettes	10
3.1.1.4.2.1	Dettes contractées avant l'entrée des mineurs dans la société	10
3.1.1.4.2.2	Dettes contractées après leur entrée en société	10
3.1.1.4.3	Obligation aux dettes et démembrement des parts	10
3.1.2	Indivision	11
3.1.3	Démembrement	11
3.1.3.1	Droit de vote	11
3.1.3.2	Droits économiques	11
3.1.3.3	Pertes	11
3.1.3.4	Fiscalité	11
3.2	Mutations de parts	11
3.2.1	Mutations entre vifs	11
3.2.1.1	Principe	11
3.2.1.2	Exceptions	12
3.2.1.3	Liquidation-partage de communauté	12
3.2.2	Nantissement – Réalisation forcée	12
3.2.3	Retrait d'un associé	13
3.2.3.1	Principe	13
3.2.3.2	Démembrement	13
3.2.3.3	Perte de la qualité de gérant	13
3.2.4	Mutation par décès	13
3.2.4.1	Principes	13
3.2.4.2	Exceptions	14
3.2.4.3	Procédure d'agrément pour les mutations à cause de mort qui y sont soumises	14
4	Administration de la société	14
4.1	Nomination – Révocation – Démission du gérant	14
4.2	Pouvoirs	15
4.2.1	Règles s'appliquant à Monsieur Podetti Pascal ou Madame Podetti Sophie	15
4.2.1.1	A l'égard des tiers	15
4.2.1.2	A l'égard des associés	15
4.2.2	Règles s'appliquant à tout autre gérant que Monsieur Podetti Pascal ou Madame Podetti Sophie	16
4.2.2.1	A l'égard des tiers	16
4.2.2.2	A l'égard des associés	16
4.2.3	Cogérance	16
4.3	Information des associés	16
4.4	Droit d'occupation du gérant	17
4.5	Nomination du premier gérant et de ses successeurs	17
5	Décisions collectives	17
5.1	Forme des décisions collectives	17
5.2	Convocations	17
5.3	Projet de résolution – Communication	18
5.4	Assistance et participation aux assemblées	18
5.5	Tenue des assemblées	18
5.6	Procès-verbaux	19
5.7	Assemblée générale	19
5.7.1	Principe : vote à la majorité des voix	19
5.7.2	Droit de veto du gérant	19

5.7.3	Exception : unanimité	20
5.7.4	Précisions formelles.....	21
5.8	Décisions constatées dans un acte	21
6	Comptes sociaux	22
6.1	Exercice social	22
6.2	Détermination et affectation du résultat	22
6.3	Comptes courants	22
7	Modification des statuts	23
8	Redressement – Liquidation d’un associé	23
9	Dissolution – Liquidation de la société	23
9.1	Dissolution.....	23
9.2	Liquidation de la société	23
10	Attribution de juridiction.....	24
11	Détermination du prix de cession	24
DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES.....		25
12	Premier exercice social	25
13	Actes – Société en formation	25
13.1	Actes accomplis avant la signature des statuts	25
13.2	Actes accomplis après la signature des statuts	26
13.3	Décision de reprise postérieurement à l’immatriculation	26
13.4	Mandat d’accomplir les actes - Pouvoirs	26
13.4.1	Pouvoirs Généraux:.....	26
13.4.2	Pouvoirs spéciaux :	26
14	Déclarations fiscales.....	26
14.1	Régime fiscal de la société	26
14.2	Démembrement de propriété.....	26
15	Tenue d’assemblées – Tenue d’une comptabilité - Avertissement	27
16	Affirmation de sincérité	27
17	Registre des bénéficiaires effectifs.....	27
18	Mention légale d’information.....	27

Comparants

Monsieur Pascal Raymond Félix André PODETTI, Gérant de société, **ET** Madame Sophie Marie-Pierre BIDET, gérante de société , demeurant ensemble à SAINT MAURICE (94410), 40 Ter rue du Docteur Decorse.

Nés, savoir :

- Monsieur à PANTIN (93500), le 23 mars 1961.
- Madame à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100), le 19 septembre 1962.

Monsieur et Madame PODETTI mariés à la Mairie de GERMIGNY L'EVEQUE (77910), le 02 octobre 1982, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Jacques JUSOT, Notaire à PARIS 8ème arrondissement (75008), le 25 Aout 1982, sans modification depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidents français au sens de la réglementation fiscale.

Associés Fondateurs,

Non présents mais représentés par Madame Caroline HUMBLET, collaboratrice de la SCM MUTUANOT, dont le siège social est à PARIS (75008), 8 avenue Franklin Delano Roosevelt et dont la SELAS "MALARD ASSOCIES - PARIS" est associée, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seings privés dont une copie est demeurée ci-annexée.

Constituent entre eux la société dont les statuts sont les suivants.

PREMIERE PARTIE - STATUTS

1. CARACTERISTIQUES

1.1. Forme

La Société est de forme Civile.

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

1.2. Objet

La Société a pour objet social, dans la limite d'opérations de caractère strictement civil et à l'exclusion de toutes opérations de caractère commercial :

L'acquisition, la vente à condition qu'elle n'ait pas un caractère commercial, la propriété et la gestion de tout bien et droit immobilier, directement ou indirectement.

L'acquisition, la propriété, la gestion directe ou déléguée à un tiers par mandat, de tous instruments financiers, droits sociaux, parts sociales, actions, titres et valeurs mobilières, pour son propre compte uniquement.

Et plus généralement, toutes opérations immobilières, mobilières ou financières se rattachant directement ou indirectement aux objets ci-dessus prévus, sans que ces opérations puissent faire perdre à la société son caractère civil.

1.3. Dénomination

La Société est dénommée : "40 TER DECORSE"

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

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

1.4. Siège

Le siège social est fixé à SAINT MAURICE (94410), 40 Ter Rue du Docteur Decorse.

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

1.5. 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.

Tempérament

1/Sauf accord des associés à l'unanimité des voix exprimées, à compter du décès du survivant de Monsieur Podetti Pascal et Madame Podetti Sophie, la société sera automatiquement dissoute dans les douze (12) mois suivants l'aliénation à titre onéreux d'un actif immobilier de la société. Cette clause aura effet que l'aliénation porte sur la pleine propriété du bien ou sur un droit démembré de celui-ci, qu'elle concerne l'intégralité du bien ou une partie seulement de son assiette, qu'elle emporte transfert de la totalité des droits sur le bien ou d'une quote-part indivise seulement.

2°/Il est également convenu que, sauf accord des associés à l'unanimité des voix exprimées, la société sera dissoute de plein droit dans les cinq (5) ans suivant le décès du survivant des associés fondateurs, Monsieur Podetti Pascal et Madame Podetti Sophie.

2. APPORTS – CAPITAL SOCIAL

2.1. Apports des associés

2.1.1. Apport en nature

Les associés font apport ensemble, chacun pour moitié en pleine propriété, du bien immobilier ci-dessous.

2.1.1.1. Désignation de l'apport

Une maison individuelle à usage d'habitation, située à SAINT MAURICE (94410), 40 Ter Rue du Docteur Decorse, comprenant :

- au sous- sol : buanderie, garage, salle de chauffage, cave ;
- au rez-de-chaussée : salon, salle à manger, bureau cuisine, water-closet ;
- au premier étage : trois chambres, lingerie, salle de bains, cabinets de toilette ;
- grenier au-dessus ;
- jardin.

Erigée sur un terrain repris au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	57	40 T RUE DOCTEUR DECORSE	00ha02a68ca

Tels que ces **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve et tel qu'il résulte d'un plan du cadastre ci-après annexé.

2.1.1.2. Effet relatif - Origine de propriété

Liquidation et partage de société suivant acte reçu par Me BOUVET, notaire à Écully (69130), le 1^{er} décembre 2011, publié au service de publicité foncière du VAL-DE-MARNE (94) le 12 décembre 2011, volume 2011P numéro 9106.

2.1.1.3. Evaluation

Le bien apporté par les associés est évalué à DEUX MILLIONS (2.000.000) d'Euros, soit un apport évalué à UN MILLION (1.000.000) d'Euros pour chacun des associés.

2.1.1.4. Urbanisme

Les requérants dispensent le notaire soussigné de l'obtention de pièces d'urbanisme.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation du bien à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières.

2.1.1.5. Droits de préemption

2.1.1.5.1. Droit de préemption urbain

Par courrier en date du 23 juillet 2024 annexé aux présentes, la commune de Saint-Mandé a fait savoir qu'elle renonce à l'exercice de son droit de préemption.

2.1.1.5.2. Droit de préemption du locataire

Sans objet.

2.1.2. Apports en numéraire

Sans objet.

2.2. Capital social

2.2.1. Total des apports

- Apports par Monsieur Podetti Pascal :
 - o Apport en nature : 1.000.000€
 - o Apport en numéraire : 0€
 - o Total : 1.000.000€
- Apports par Madame Podetti Sophie :
 - o Apport en nature : 1.000.000€
 - o Apport en numéraire : 0€
 - o Total : 1.000.000€
- Valeur totale des apports : 2.000.000€

2.2.2. Montant du capital social

Le capital social est fixé à la somme de : **DEUX MILLIONS D'EUROS** (2.000.000€).

Il est divisé en deux millions (2.000.000) de parts de un (1) euro chacune, numérotées de 1 à 2.000.000, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Titulaire	Nombre	Numéros
Monsieur Podetti Pascal	1.000.000	1 à 1.000.000
Madame Podettin Sophie	1.000.000	1.000.001 à 2.000.000

2.2.3. Augmentation du capital

2.2.3.1. Modalités

Le capital peut, en vertu d'une décision 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.

2.2.4. Réduction du capital

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale 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.

2.2.4.1. Remise de somme d'argent en cas d'annulation de parts démembrées

Sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-propiétaire à laquelle la société serait intervenue, il est convenu ce qui suit en cas de réduction de capital emportant la remise d'une somme d'argent en contrepartie de l'annulation de parts soumises à démembrement.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution d'une somme d'argent en contrepartie de l'annulation des parts concernées, l'usufruitier des parts annulées sera seul attributaire des sommes remises en contrepartie de l'annulation des parts et sera dispensé d'avoir à fournir caution ou de faire emploi. Par suite la gérance sera tenue de remettre la somme d'argent attribuée en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et ledit gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier. Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux.

2.2.4.2. Annulation de parts contre remise d'autre chose qu'une somme d'argent

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'autre chose qu'une somme d'argent en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées.

Sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-proprétaire à laquelle la société serait intervenue, il est convenu ce qui suit en cas de réduction de capital emportant la remise d'autre chose qu'une somme d'argent en contrepartie de l'annulation de parts soumises à démembrement :

- Les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-proprétaire seront reportés sur ledit bien attribué en contrepartie de l'annulation.
- Si les biens attribués sont consommables ou fongibles, l'usufruitier disposera d'un quasi-usufruit et sera dispensé de fournir caution ou de faire emploi.

3. PARTS SOCIALES

3.1. Droits attachés aux parts

3.1.1. Dispositions générales

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 détention 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.

3.1.1.1. Droits de vote et nombre de voix

Chaque part donne droit à une voix.

3.1.1.2. Droits dans les bénéfices et contribution aux pertes

Les droits des associés dans les bénéfices sont proportionnels à leurs droits dans le capital.

La contribution des associés aux pertes est proportionnelle à leur détention dans le capital.

3.1.1.3. Droits dans le boni de liquidation

Chaque associé aura des droits sur le boni de liquidation proportionnels au nombre de part qu'il détient.

3.1.1.4. Obligation aux dettes

3.1.1.4.1. Principe

Les associés contribuent aux dettes à proportion des parts qu'ils détiennent.

3.1.1.4.2. Associés mineurs et obligation aux dettes

Dettes contractées avant l'entrée des mineurs dans la société

S'agissant des dettes contractées avant leur entrée dans la société, les associés mineurs y seront obligés à proportion de leurs parts dans le capital.

Dettes contractées après leur entrée en société

S'agissant des dettes contractées postérieurement à leur entrée dans la société, les associés mineurs 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 associé de la société.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever ledit mineur indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

3.1.1.4.3. Obligation aux dettes et démembrement des parts

En cas de démembrement portant sur les parts de la société, l'usufruitier répondra solidairement avec le nu-propiétaire de l'obligation aux dettes, à charge pour lui de se retourner contre le nu-propiétaire à concurrence de sa contribution excédentaire au regard des règles de droit commun en pareille matière.

3.1.2. Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. En cas d'indivision sur des parts sociales le mandataire sera, s'il est membre de l'indivision, le plus âgé des associés membre de l'indivision.

3.1.3. Démembrement

3.1.3.1. Droit de vote

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propiété d'autre part – l'usufruitier exerce le droit de vote à toutes les assemblées générales, auxquelles le nu-propiétaire qui aura revendiqué et obtenu la qualité d'associé sera néanmoins convoqué et participera sans voter. L'usufruitier exercera donc seul le droit de vote.

Toutefois, contrairement à ce qui précède, le droit de vote sera exercé par le nu-propiétaire pour les décisions concernant le transfert du siège social hors de France, et celles concernant l'augmentation du capital social par incorporation des réserves.

Le nu-proprétaire pourra participer à la vie de la société et pourra demander à se faire communiquer toutes pièces et documents concernant la société.

3.1.3.2. Droits économiques

Sauf décision contraire de l'assemblée, les dividendes mis en distribution seront attribués à l'usufruitier. Il ne sera pas distingué selon que le résultat est constitué de fruits ou de produits au sens civil du terme, que ces fruits ou produits soient exceptionnels ou non, ou encore que ce résultat soit constitué de plus-values d'actifs ou de revenus des actifs.

Les réserves seront acquises au nu-proprétaire. Toutefois, en cas de distribution des réserves, le démembrement existant sur les parts sociales se reporterait sur les sommes distribuées, de sorte que l'usufruitier jouira d'un quasi-usufruit, dispensé de fournir caution et de faire emploi.

3.1.3.3. Pertes

Les pertes seront supportées par l'usufruitier, seul obligé et seul contribuable.

3.1.3.4. Fiscalité

Usufruitiers et nus-proprétaires seront imposés fiscalement en corrélation avec ce qui est dit ci-dessus : revenus, plus-values, bénéfices et déficits fiscaux seront attribués à l'usufruitier.

3.2. Mutations de parts

3.2.1. Mutations entre vifs

3.2.1.1. Principe

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

Toutes les mutations de parts entre vifs, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable de tous les associés se prononçant à la majorité des voix exprimées, l'associé cédant prenant part au vote avec droit de voter, pour autant qu'il soit titulaire d'un droit de vote.

Cet agrément sera requis, que la mutation porte sur l'usufruit, la nue-propriété, ou la pleine propriété des parts ou tout autre démembrement de la propriété, ou simplement la jouissance.

La présente clause s'appliquera à toute mutation entre vifs à titre onéreux, qu'il s'agisse de vente, d'échange, d'apport en communauté ou société d'acquêts, de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif, d'échange ou encore d'un prêt, comme à toute mutation à titre gratuit et à tout partage.

En cas de refus d'agrément, le paiement du prix au cédant pourra se faire dans un délai de cinq ans, sans intérêts, en une ou plusieurs fois.

3.2.1.2. Exceptions

Il n'est fait aucune dérogation aux règles d'agrément ci-dessus.

3.2.1.3. Liquidation-partage de communauté

La liquidation-partage d'une communauté ayant pour effet d'attribuer des parts ou droits sur des parts sociales à celui des époux qui n'en serait pas déjà le titulaire sera soumise à la procédure d'agrément prévue par les statuts au cas de mutation entre vifs.

Si les parts en cause sont l'objet d'un démembrement préalable à la liquidation, la procédure d'agrément ne s'appliquera pas si l'attributaire des droits sur les parts à l'issue du partage envisagé est déjà, soit usufruitier desdites parts, soit nu-proprétaire.

3.2.2. 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 le consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que l'agrément à une transmission de parts entre vifs.

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

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

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées 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.

3.2.3. Retrait d'un associé

3.2.3.1. Principe

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer de la société en faisant la demande par lettre recommandée avec avis de réception. Ce droit ne pourra être exercé qu'après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés devant intervenir au plus tard dans les deux mois à compter de sa demande. L'associé retrayant a droit au remboursement de ses parts dont la valeur sera fixée d'un commun accord, à dire d'expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

L'associé autorisé à se retirer de la société, par les associés ou par le juge, sera payé dans un délai de cinq années à compter de la délibération ou de la décision de justice devenue définitive, en une ou plusieurs fois si bon semble à la société, et ce sans intérêts.

Passé ce délai, la société sera redevable d'une pénalité de 100€ par jour de retard.

3.2.3.2. Démembrement

En cas de démembrement, le retrait devra, pour être valable, être demandé concurremment par l'usufruitier et le nu-propiétaire.

Le prix de rachat des parts sera valablement remis en totalité à l'usufruitier qui disposera alors d'un quasi-usufruit et sera dispensé de fournir caution et de faire emploi, que le retrait ait été décidé par les associés ou par le juge.

3.2.3.3. Perte de la qualité de gérant

La demande de retrait par associé ayant la qualité de gérant emportera automatiquement démission de sa fonction.

3.2.4. Mutation par décès

3.2.4.1. Principes

Toute transmission de parts, en propriété pleine ou démembrée (nue-propriété, usufruit...), ou en jouissance, par suite du décès ou de la disparition de la personnalité morale d'un associé, doit être autorisée par une décision des associés vivants statuant à l'unanimité des voix exprimées, ceci sans faire de distinction selon la qualité de personnes physiques ou morales de ces héritiers, légataires ou dévolutaires.

3.2.4.2. Exceptions

L'extinction de l'usufruit au profit d'un associé nu-propriétaire n'est pas soumise à agrément.

3.2.4.3. Procédure d'agrément pour les mutations à cause de mort qui y sont soumises

L'acceptation de la succession ou de la disposition à titre gratuit emportera automatiquement demande d'agrément. Cette acceptation devra alors être communiquée à la société par les héritiers, légataires ou dévolutaires dans un délai de quinze jour par lettre recommandée avec avis de réception. Toutefois, l'intervention du gérant de la société à l'acte d'acceptation dispensera de cette formalité, et l'acceptation sera valablement opposable à la société.

Une fois la société informée, les associés survivants disposeront d'un délai de quinze jours pour statuer sur l'agrément ou le refus.

Tant que l'agrément n'aura pas été donné, les héritiers, légataires, et autres dévolutaires ne profiteront pas des prérogatives et droits reconnus aux associés. Notamment, ils ne pourront pas voter, leurs parts étant neutralisées et il sera fait abstraction des voix attachées auxdites parts pour le calcul des quorums et majorités, et ils n'auront pas droits aux bénéfices. Néanmoins, ceux qui auront demandé leur agrément, et seulement ceux-là, seront convoqués aux assemblées générales et y assisteront sans voter.

Faute d'agrément dans le délai de quinze jours ci-dessus, celui-ci est présumé refusé et il sera fait application des dispositions de l'article 1870-1 du Code Civil.

En cas de refus d'agrément, le prix sera payé dans les trente-six mois de sa détermination.

Les frais d'expertise éventuelle sont supportés moitié par la Société, moitié par le ou les héritiers, légataires ou dévolutaires.

4. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

4.1. Nomination – Révocation – Démission du gérant

La société est administrée par Monsieur Podetti Pascal et Madame Podetti Sophie uniquement tant que l'un d'eux est vivant et jouit de sa pleine et entière capacité juridique. Une fois terminée leur fonction de gérant à tous les deux pour l'une des causes ci-après énoncées, le gérant sera celui déterminé selon les règles de gérance successive ci-après définies au titre « *Nomination du premier gérant et de ses successeurs* ». Une fois épuisés les gérants successifs, le gérant est nommé parmi les associés ou en dehors d'eux à la majorité des associés, en ce compris la voix de l'associé candidat à la gérance.

La société est administrée par un seul gérant.

Le gérant est révoqué à l'unanimité des voix en ce compris la sienne.

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

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.

La démission du gérant 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.

Le mandat du gérant prend fin par l'arrivée du terme de son mandat s'il en a été fixé un, le décès, l'incapacité, la mise sous protection d'un mandat de protection future, l'ouverture d'une habilitation familiale à son endroit, la démission, la révocation.

4.2. Pouvoirs

4.2.1. Règles s'appliquant à Monsieur Podetti Pascal ou Madame Podetti Sophie

4.2.1.1. A l'égard des tiers

Le gérant, tant qu'il s'agira de Monsieur Podetti Pascal ou de Madame Podetti Sophie, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

Le gérant, tant qu'il s'agira de Monsieur Podetti Pascal ou de Madame Podetti Sophie, pourra, notamment, sans avoir à obtenir l'accord préalable de la collectivité des associés :

- Décider d'aliéner à titre onéreux les actifs sociaux ;
- Emprunter pour l'acquisition d'un bien entrant dans l'objet social dans la limite de la valeur du bien acquis augmentée des frais, et consentir toute garantie à cet effet ;
- Acquérir seul un bien entrant dans l'objet social ;
- Gérer librement les actifs sociaux, consentir tout mandat de gestion sur tout ou partie des actifs sociaux ;
- Voter toute décision de toute nature dans les sociétés détenues.

Le gérant peut donner toutes délégations de pouvoirs à tout tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Le gérant peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département. Le ou les premiers gérants sont désignés soit aux présentes soit dans un acte distinct.

4.2.1.2. A l'égard des associés

Dans les rapports avec les associés, le gérant peut accomplir, notamment, les actes ci-après sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective des associés :

- L'ensemble des actes entrant dans l'objet social et ceux pour lesquels il peut agir librement à l'égard des tiers ;
- Les actes de gestion courante.

4.2.2. Règles s'appliquant à tout autre gérant que Monsieur Podetti Pascal ou Madame Podetti Sophie

4.2.2.1. A l'égard des tiers

Si Monsieur Monsieur Podetti Pascal ou de Madame Podetti Sophie n'est pas gérant, le gérant aura le pouvoir de réaliser les opérations conformément à l'objet social, mais, pour la limitation des pouvoirs à l'égard des tiers, les opérations suivantes nécessiteront une décision prise en assemblée générale :

- Consentir un mandat de gestion sur tout ou partie des actifs sociaux ;
- Aliéner un actif social en dehors des besoins de la gestions courante de la société ;
- Emprunter ;
- Donner des biens en garantie ;

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

Le gérant peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département ou de la région.

4.2.2.2. A l'égard des associés

Dans les rapports avec les associés, le gérant peut accomplir, notamment, les actes ci-après sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective des associés :

- L'ensemble des actes entrant dans l'objet social et ceux pour lesquels il peut agir librement à l'égard des tiers ;
- Les actes de gestion courante.

4.2.3. Cogérance

En cas de cogérance, les pouvoirs des gérants, tant à l'égard des tiers que des associés, ne pourront être exercés qu'en commun par tous les co-gérants en fonction, l'un d'entre eux ne pouvant seul s'en prévaloir, sauf pour les actes de gestion courante, l'information des associés, et l'organisation des décisions collectives.

4.3. Information des associés

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

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

4.4. Droit d'occupation du gérant

Le gérant, tant qu'il s'agira de Monsieur Podetti Pascal et/ou Madame Podetti Sophie, pourra librement et gracieusement occuper les immeubles dont la société a la jouissance, avec qui bon lui semblera.

L'occupation ne pourra se faire qu'en conformité avec l'usage du bien immobilier.

Ce droit sera maintenu au gérant ayant perdu sa fonction en raison d'une incompatibilité (condamnation...), d'une incapacité (tutelle, curatelle, mandat de protection futur...), ou d'une démission volontaire, tant qu'il demeurera associé ou titulaire de droits sur des parts.

Le ou les gérants occupant les immeubles sociaux en vertu de la présente clause supporteront seuls les charges locatives et impôts liés à l'occupation.

L'aliénation de la pleine propriété ou de l'usufruit du bien occupé emportera automatiquement, à compter du jour de l'acte en constatant le transfert, déchéance du droit d'occuper ledit bien.

Le droit statutaire d'occupation gracieux disparaîtra en cas de dissolution de la société, dès le jour de la dissolution.

4.5. Nomination des premiers gérants

Les gérants statutaires en premier de la société sont Monsieur Podetti Pascal et Madame Podetti Sophie.

Le mandat leur est confié pour une durée indéterminée.

Monsieur Podetti Pascal et Madame Podetti Sophie acceptent leurs fonctions.

5. DECISIONS COLLECTIVES

5.1. 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.

5.2. Convocations

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.

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.

La convocation pourra aussi être verbale, et même sans délai, pourvu que tous les associés soient présents ou représentés lors de la réunion.

5.3. Projet de résolution – 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 ces 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.

5.4. Assistance et participation 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 pris parmi les associés seulement. Cette limitation de mandat de représentation aux seuls associés ne vaut pas lorsque la décision est prise, non en assemblée générale, mais dans un acte recueillant le consentement unanime des associés.

5.5. 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. Si un seul associé était présent, il assumerait seul cette fonction.

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.

5.6. 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.

5.7. Assemblée générale

5.7.1. Principe : vote à la majorité des voix

Tous les votes se font par voix et non par tête.

Toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs de gestion, sauf celles pour lesquelles les présents statuts requièrent l'unanimité sont prises à la majorité des voix exprimées. Il en

ira de même des décisions qui peuvent relever des pouvoirs du gérant mais qu'aucun gérant n'aura prises.

Sans préjudice des droits du gérant, peuvent notamment être décidées à la majorité des voix en vertu de ce qui précède :

- La vente d'un actif social, sauf ce qui peut être dit ci-après dans les hypothèses où l'unanimité est requise ;
- L'acquisition d'un bien entrant dans l'objet social.

5.7.2. Droit de veto du gérant

Le gérant titulaire d'une part au moins ou de l'usufruit d'une part au moins, tant qu'il s'agira de Monsieur Podetti Pascal ou de Madame Podetti Sophie, disposera d'un droit personnel de veto pour toute décision autre que la distribution du résultat courant.

Le veto opposé à une décision refusant une résolution ne permettra pas de considérer celle-ci comme acceptée. Par exemple, dans l'hypothèse où cette décision relèverait du pouvoir de l'assemblée, le veto opposé au refus d'une résolution prévoyant un emprunt ne permettra pas de considérer que les associés se sont prononcés en faveur de l'emprunt.

Le veto opposé à un vote favorable d'une résolution prévoyant une action négative ou passive ne permettra pas de considérer que la décision aura les effets contraires à ceux proposés dans la résolution. Par exemple, dans l'hypothèse où cette décision relèverait du pouvoir de l'assemblée, le veto opposé à l'adoption d'une résolution prévoyant de ne pas vendre un actif social ne permettra pas de considérer que les associés se sont prononcés en faveur de la vente de cet actif.

Ce droit de veto pourra être exercé par son titulaire même s'il devait s'appliquer à une décision le concernant comme, par exemple, sa révocation en qualité de gérant.

5.7.3. Exception : unanimité

Devront être prises à l'unanimité les décisions suivantes :

- La mise en location d'un actif sur lequel les gérants statutaires en premier savoir Monsieur Podetti Pascal et Madame Podetti Sophie exercent effectivement, à cette époque, un droit concurrent d'occupation gracieux ;
- L'acquisition d'un bien n'entrant pas dans l'objet social ;
- L'aliénation de la seule nue-propriété d'un actif social détenu en pleine propriété ;
- L'aliénation du seul usufruit d'un actif social détenu en pleine propriété ou nue-propriété ;
- L'aliénation, autrement que par bail, du seul droit d'usage ou du seul droit d'usage et d'habitation d'un actif social détenu en pleine propriété ;

- L'aliénation de la propriété d'un actif social avec réserve d'un droit d'usage ou d'un droit d'usage et d'habitation ;
- L'aliénation d'un droit réel *sui generis* ou l'aliénation avec réserve d'un droit réel *sui generis* ;
- L'aliénation en pleine propriété au bénéfice d'un associé ou d'un parent en ligne descendante, ascendante, collatérale, jusqu'au quatrième degré, d'un associé. Il en ira de même pour l'aliénation en pleine propriété au profit d'un conjoint, partenaire ou concubin au sens du code civil d'un associé ou d'un parent en ligne descendante, ascendante, collatérale, jusqu'au quatrième degré, d'un associé. Il en sera encore ainsi en cas d'aliénation en pleine propriété au bénéfice d'une société ou de tout autre groupement, doté ou non de la personnalité morale, dont l'une des personnes ci-dessus serait détentrice de parts ou droits, ou droits sur ces parts ou droits ;
- L'aliénation en viager d'un actif social ou d'un droit sur un actif social ;
- L'aliénation à titre gratuit d'un actif social, ou d'un droit sur réel portant sur un actif social ;
- La souscription d'un contrat d'assurance-vie ou d'assurance-décès, ou de tout autre contrat reposant sur le mécanisme de la stipulation pour autrui, dont le bénéficiaire ne serait pas la société, un créancier de la société dans la limite de ce qui lui est dû, ou une personne ayant à charge de rembourser un créancier de la société dans la limite de ce qui lui est dû ;
- La modification du ou des bénéficiaires des contrats d'assurance-vie ou d'assurance-décès, ou de tout autre contrat reposant sur le mécanisme de la stipulation pour autrui ;
- Tout emprunt qui n'aurait pas pour objet l'acquisition, l'amélioration ou l'entretien d'un bien entrant dans l'objet social ;
- L'option pour l'impôt sur les sociétés ;
- Et toutes les autres décisions pour lesquelles les présents statuts, ou les dispositions d'ordre public de la loi, exigent l'unanimité.

Il est ici précisé, pour l'interprétation des présents statuts, que, lorsque l'unanimité est requise par une disposition légale impérative, elle s'entend de l'unanimité des associés ; dans tous les autres cas, l'unanimité s'entend de l'unanimité des voix exprimées, sauf si les statuts précisent spécialement qu'il s'agit de l'unanimité des associés. En cas de démembrement de propriété des parts, les votes pris à l'unanimité des associés sont exprimés par les seuls usufruitiers de ces parts pour les décisions ressortissant des pouvoirs de l'usufruitier, et par les seuls nus-propriétaires pour les décisions ressortissant de leurs pouvoirs.

5.7.4. Précisions formelles

Les décisions collectives sont prises en assemblées ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés.

Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier lui-même s'il est sous seing privé ou sa copie authentique s'il est notarié est conservé par la société, de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiées conformes par un seul gérant, et en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

5.8. 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 seings privés, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées. Ils pourront donner pouvoir à toute personne pour signer cet acte en leur nom.

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

6. COMPTES SOCIAUX

6.1. Exercice social

L'exercice social commence le 1er Janvier et finit le 31 Décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social partira du jour de l'immatriculation au 31 décembre 2024.

6.2. 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 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 étant 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.

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.

6.3. 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, et avec l'accord de l'associé titulaire du compte concerné par la décision. A défaut d'une telle décision, les comptes courants seront exigibles à première demande de l'associé créancier et payables dans les délais ci-dessous prévus.

Les versements en compte courant et l'objet de leur emploi seront constatés tous les ans par les associés lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes.

7. MODIFICATION DES STATUTS

La modification des présents statuts est décidée à la majorité des voix exprimées. Toutefois après le décès du survivant des associés fondateurs, à savoir Monsieur Podetti Pascal et Madame Podetti Sophie, la modification des statuts ne pourra se faire qu'à l'unanimité des voix exprimées.

8. REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

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.

9. DISSOLUTION – LIQUIDATION DE LA SOCIETE

9.1. Dissolution

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

L'assemblée générale peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société. Cette dissolution est prononcée à la majorité des voix exprimées du vivant de Monsieur Podetti Pascal et/ou Madame Podetti Sophie et à l'unanimité des associés après le décès du survivant d'eux.

En revanche, sauf ce qui peut être stipulé aux présents statuts à l'article concernant la durée de la société, celle-ci n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- Le décès, l'incapacité 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 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.

La fonction de liquidateur sera assurée par le gérant en place à la date de la dissolution. En cas de cogérance, cette fonction reviendra au plus âgé des gérants.

9.2. Liquidation de la société

L'assemblée générale règle le mode de liquidation.

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

En cas de démembrement des titres celui-ci se reportera sur l'actif social. Sauf convention entre usufruitier et nu-proprétaire à laquelle la société serait intervenue, il est convenu que, s'il existe des sommes d'argent, des titres, des valeurs mobilières ou tout autre instrument financier, l'usufruitier, qui sera dispensé de faire emploi ou de fournir caution, disposera d'un quasi-usufruit lui permettant d'en disposer comme un propriétaire.

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.

Clause spéciale d'attribution

En cas de liquidation de la société du vivant de Monsieur Podetti Pascal ou de Madame Podettie Sophie, eux-seuls, ou lui ou elle seul si l'un d'eux était décédé, à l'exclusion de ses ayants droits ou causes, se verra attribuer la pleine propriété des immeubles sociaux, à charge, au besoin, d'acquitter une soulte qui sera exigible dans les vingt-quatre mois du partage.

10. 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.

11. DETERMINATION DU PRIX DE CESSIION

Toutes les fois que les parties, à l'occasion de mutations résultant d'un défaut d'agrément ou d'un retrait d'associé, libre ou forcé, ne se seront pas accordées sur le prix des parts, la valeur de celles-ci devra être déterminée de la manière suivante :

1/Pour 100% des parts : valeur vénale des actifs diminuée du passif restant dû en capital seulement, le tout augmenté des réserves et résultats en report ;

2/Pour un nombre de parts donné : multiplication du résultat de ce qui précède par le taux de détention de capital représenté par les titres en cause ;

3/Application d'une décote ou d'une majoration selon le tableau figurant à la fin de ce titre ;

4/En cas de démembrement : le prix, déterminé comme il vient d'être indiqué pour la valeur en pleine propriété, sera ensuite ventilé entre l'usufruit et la nue-propriété par application du barème de l'article 669 du CGI ou de celui qui le remplacerait en cas de disparition.

Les associés pourront librement tous les ans, à la majorité, dans une assemblée générale quelconque, indiquer la valeur vénale des actifs au jour de l'assemblée. La dernière valeur

vénalement retenue en assemblée sera la valeur à retenir pour l'application de la présente clause de détermination du prix, à condition que l'assemblée générale ait au plus cinq ans à compter de la date à laquelle l'un des associés aura fait savoir à un autre associé ou à la société son désaccord sur le prix dans la transaction qui les concerne.

Tableau des décotes et majorations de valeur de parts sociales en cas de désaccord sur la valeur d'une part sociale

Pouvoirs politiques attachés aux droits mutés - Minorations								
	Type de pouvoir politique	Taux de minoration défaut de pouvoir positif	Taux de minoration défaut de pouvoir d'opposition	Pouvoir d'action	Minoration défaut de pouvoir positif	Pouvoir d'opposition	Minoration défaut pouvoir opposition	Total Minoration
1	Modification des statuts	-1,00%	-5,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
2	Nomination du représentant	0,00%	-2,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
3	Révocation du représentant	-2,00%	-2,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
4	Convocation d'une assemblée	-0,25%	0,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
5	Maîtrise de l'ordre du jour	-0,25%	-0,25%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
6	Contrôle de l'entrée des associés	-2,00%	-2,25%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
7	Dissolution	0,00%	-3,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
	Total	-5,50%	-14,50%		0,00%		0,00%	0,00%
Pouvoirs économiques attachés aux droits mutés - Minorations								
	Type de pouvoir économique	Taux de minoration défaut de pouvoir positif	Taux de minoration défaut de pouvoir d'opposition	Pouvoir d'action	Minoration défaut de pouvoir positif	Pouvoir d'opposition	Minoration défaut pouvoir opposition	Total Minoration
8	Affectation du résultat	-2,50%	-1,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
9	Distribution des réserves	0,00%	-2,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
10	Augmentation de capital	-1,00%	-2,50%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
11	Réduction de capital	-1,00%	-2,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
12	Droit de retrait	-0,25%	-0,25%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
13	Libre cession à titre onéreux	-5,00%	0,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
14	Libre cession à cause de mort	-2,50%	0,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
	Total	-12,25%	-7,75%		0,00%		0,00%	0,00%
Droits spéciaux attachés aux droits mutés - Majorations								
	Type de droit spécial	Taux de majoration	Dispose du droit spécial		Majoration pour droit spécial		Total majoration	
15	Veto	10,00%	NON		0,00%			
16	Dividendes prioritaire	5,00%	NON		0,00%			
17	Dividende majoré	2,50%	NON		0,00%			
18	Droit de vote majoré	1,25%	NON		0,00%			
19	Droit dans l'actif liquidé majoré	0,50%	NON		0,00%			
20	Obligations aux dettes diminuée	0,75%	NON		0,00%			
	Total	20,00%			0,00%		0,00%	
Détermination du taux de modulation des droits mutés								
	Rappel des modulations	Taux	Minoration maximum acceptée par le disposant	Majoration maximum acceptée par le bénéficiaire	Taux de minoration corrigé du plafonnement	Taux de majoration corrigé du plafonnement	Taux de modulation des droits mutés	
	Somme des minorations	0,00%	-20,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Somme des majorations	0,00%						
	Balance des minorations et majorations avant correction	0,00%						

TELS SONT LES STATUTS

DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES

12. PREMIER EXERCICE SOCIAL

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2024.

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

13. ACTES – SOCIETE EN FORMATION

13.1. Actes accomplis avant la signature des statuts

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

13.2. 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.

13.3. Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

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

13.4. Mandat d'accomplir les actes - Pouvoirs

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat à Madame Podetti Sophie, pour accomplir les actes suivants :

13.4.1. Pouvoirs Généraux:

Toutes formalités nécessaires en vue de l'immatriculation de la présente société.

Tous pouvoirs lui sont donnés, ainsi qu'à tout clerc ou employés de la société « MUTUANOT » dont la SELAS « MALARD ASSOCIES PARIS » est associée, ou de tout employé de ladite SELAS, avec faculté d'agir ensemble ou séparément pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales, ou tout formulaire à déposer au greffe du Tribunal de Commerce.

13.4.2. Pouvoirs spéciaux :

Sans objet.

14. DECLARATIONS FISCALES

14.1. Régime fiscal de la société

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

14.2. 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 expressément stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

15. TENUE D'ASSEMBLEES – TENUE D'UNE COMPTABILITE - AVERTISSEMENT

Les associés reconnaissent avoir été avertis par le notaire soussigné de la nécessité d'avoir à organiser régulièrement des assemblées générales et à assurer la tenue d'une comptabilité fidèle, régulière et permanente.

16. AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

17. REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

La définition 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.

18. MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires, par le notaire soussigné.

Fait et passé à Paris,

En l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Joanne MALARD

Madame Caroline HUMBLET représentant Pascal PODETTI Sophie BIDE a signé à A Saint-Maur-des- Fossés 94210, 22 avenue de Chanzy le 30 août 2024	
--	--

et le notaire Me MALARD- FILLIUNG Joanne a signé à A Saint-Maur-des-Fossés 94210, 22 avenue de Chanzy L'AN DEUX MILLE VINGT- QUATRE LE TRENTE AOÛT	
---	--



PROCURATION POUR CONSTITUER UNE SOCIETE

LES PERSONNES SIGNATAIRE DES PRESENTES, SAVOIR :

Monsieur Pascal Raymond Félix André PODETTI, Gérant de société, **ET** Madame Sophie Marie-Pierre BIDET, gérante de société, demeurant ensemble à SAINT MAURICE (94410), 40 Ter rue du Docteur Decorse.

Nés, savoir :

- Monsieur à PANTIN (93500), le 23 mars 1961.
- Madame à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100), le 19 septembre 1962.

Monsieur et Madame PODETTI mariés à la Mairie de GERMIGNY L'EVEQUE (77910), le 02 octobre 1982, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Jacques JUSOT, Notaire à PARIS 8ème arrondissement (75008), le 25 Aout 1982, sans modification depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidents français au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination « **le CONSTITUANT** » ou « **le MANDANT** ».

Agissant en leur nom personnel.

S'engagent dans les termes qui suivent :

POUVOIRS

Le **MANDANT** a, par ces présentes, désigné pour mandataire spécial :

- Tout **clerc de la SELAS "MALARD ASSOCIES PARIS"**, titulaire d'un office notarial à **PARIS 8ème arrondissement (75008), 8 avenue Franklin Delano Roosevelt,**

OU

- Tout **clerc ou employé de la SCM MUTUANOT**, dont le siège social est à **PARIS 8ème arrondissement (75008), 8 avenue Franklin Delano Roosevelt**, et dont la **SELAS "MALARD ASSOCIES PARIS"**, est associée.

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

Figurant ci-après sous la dénomination « **le MANDATAIRE** ».

A qui il donne les pouvoirs les plus étendus, sans réserves, limites ou exceptions, à l'effet de constituer une société civile dans les termes et conditions ci-après rapportés ainsi qu'il résulte du projet d'acte ci-après littéralement retranscrit, signer les statuts et accepter les fonctions de gérant de la société.



« STATUTS DE SOCIETE CIVILE »

Plan

<i>PREMIERE PARTIE - STATUTS</i>	6
<i>1 Caractéristiques</i>	6
1.1 <i>Forme</i>	6
1.2 <i>Objet</i>	6
1.3 <i>Dénomination</i>	6
1.4 <i>Siège</i>	7
1.5 <i>Durée</i>	7
<i>2 Apports – Capital social</i>	7
2.1 <i>Apports des associés</i>	7
2.1.1 <i>Apport en nature</i>	7
2.1.1.1 <i>Désignation de l'apport</i>	7
2.1.1.2 <i>Effet relatif - Origine de propriété</i>	8
2.1.1.3 <i>Evaluation</i>	8
2.1.1.4 <i>Urbanisme</i>	8
2.1.1.5 <i>Droits de préemption</i>	8
2.1.1.5.1 <i>Droit de préemption urbain</i>	8
2.1.1.5.2 <i>Droit de préemption du locataire</i>	8
2.1.2 <i>Apports en numéraire</i>	8
2.2 <i>Capital social</i>	8
2.2.1 <i>Total des apports</i>	8
2.2.2 <i>Montant du capital social</i>	9
2.2.3 <i>Augmentation du capital</i>	9
2.2.3.1 <i>Modalités</i>	9
2.2.4 <i>Réduction du capital</i>	9
2.2.4.1 <i>Remise de somme d'argent en cas d'annulation de parts démembrées</i>	9
2.2.4.2 <i>Annulation de parts contre remise d'autre chose qu'une somme d'argent</i>	10
<i>3 Parts sociales</i>	10
3.1 <i>Droits attachés aux parts</i>	10
3.1.1 <i>Dispositions générales</i>	10
3.1.1.1 <i>Droits de vote et nombre de voix</i>	10



3.1.1.2	Droits dans les bénéfices et contribution aux pertes.....	10
3.1.1.3	Droits dans le boni de liquidation.....	10
3.1.1.4	Obligation aux dettes.....	11
3.1.1.4.1	Principe.....	11
3.1.1.4.2	Associés mineurs et obligation aux dettes.....	11
3.1.1.4.2.1	Dettes contractées avant l'entrée des mineurs dans la société	11
3.1.1.4.2.2	Dettes contractées après leur entrée en société	11
3.1.1.4.3	Obligation aux dettes et démembrement des parts	11
3.1.2	Indivision.....	11
3.1.3	Démembrement.....	11
3.1.3.1	Droit de vote.....	11
3.1.3.2	Droits économiques	12
3.1.3.3	Pertes	12
3.1.3.4	Fiscalité.....	12
3.2	Mutations de parts	12
3.2.1	Mutations entre vifs	12
3.2.1.1	Principe.....	12
3.2.1.2	Exceptions.....	12
3.2.1.3	Liquidation-partage de communauté	12
3.2.2	Nantissement – Réalisation forcée.....	13
3.2.3	Retrait d'un associé.....	13
3.2.3.1	Principe.....	13
3.2.3.2	Démembrement	13
3.2.3.3	Perte de la qualité de gérant	14
3.2.4	Mutation par décès.....	14
3.2.4.1	Principes.....	14
3.2.4.2	Exceptions.....	14
3.2.4.3	Procédure d'agrément pour les mutations à cause de mort qui y sont soumises.....	14
4	Administration de la société.....	15
4.1	Nomination – Révocation – Démission du gérant.....	15
4.2	Pouvoirs.....	15



4.2.1	Règles s'appliquant à Monsieur Podetti Pascal ou Madame Podetti Sophie	15
4.2.1.1	A l'égard des tiers.....	15
4.2.1.2	A l'égard des associés	16
4.2.2	Règles s'appliquant à tout autre gérant que Monsieur Podetti Pascal ou Madame Podetti Sophie	16
4.2.2.1	A l'égard des tiers.....	16
4.2.2.2	A l'égard des associés	16
4.2.3	Cogérance	16
4.3	Information des associés.....	16
4.4	Droit d'occupation du gérant.....	17
4.5	Nomination du premier gérant et de ses successeurs.....	17
5	Décisions collectives	17
5.1	Forme des décisions collectives.....	17
5.2	Convocations.....	17
5.3	Projet de résolution – Communication.....	18
5.4	Assistance et participation aux assemblées.....	18
5.5	Tenue des assemblées.....	18
5.6	Procès-verbaux.....	18
5.7	Assemblée générale	19
5.7.1	Principe : vote à la majorité des voix.....	19
5.7.2	Droit de veto du gérant	19
5.7.3	Exception : unanimité.....	19
5.7.4	Précisions formelles.....	20
5.8	Décisions constatées dans un acte	21
6	Comptes sociaux.....	21
6.1	Exercice social	21
6.2	Détermination et affectation du résultat.....	21
6.3	Comptes courants	22
7	Modification des statuts.....	22
8	Redressement – Liquidation d'un associé.....	22
9	Dissolution – Liquidation de la société.....	22
9.1	Dissolution	22
9.2	Liquidation de la société.....	23



10	Attribution de juridiction	23
11	Détermination du prix de cession	23
DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES.....		24
12	Premier exercice social.....	24
13	Actes – Société en formation	25
13.1	Actes accomplis avant la signature des statuts.....	25
13.2	Actes accomplis après la signature des statuts.....	25
13.3	Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation.....	25
13.4	Mandat d'accomplir les actes - Pouvoirs	25
13.4.1	Pouvoirs Généraux:.....	25
13.4.2	Pouvoirs spéciaux :	25
14	Déclarations fiscales	25
14.1	Régime fiscal de la société	25
14.2	Démembrement de propriété.....	25
15	Tenue d'assemblées – Tenue d'une comptabilité - Avertissement	26
16	Affirmation de sincérité.....	26
17	Registre des bénéficiaires effectifs.....	26
18	Mention légale d'information.....	26



Comparants

Monsieur Pascal Raymond Félix André PODETTI, Gérant de société, **ET** Madame Sophie Marie-Pierre BIDET, gérante de société, demeurant ensemble à SAINT MAURICE (94410), 40 Ter rue du Docteur Decorse.

Nés, savoir :

- Monsieur à PANTIN (93500), le 23 mars 1961.
- Madame à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100), le 19 septembre 1962.

Monsieur et Madame PODETTI mariés à la Mairie de GERMIGNY L'EVEQUE (77910), le 02 octobre 1982, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Jacques JUSOT, Notaire à PARIS 8ème arrondissement (75008), le 25 Aout 1982, sans modification depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidents français au sens de la réglementation fiscale.

Associés Fondateurs,

Ici présents,

Constituent entre eux la société dont les statuts sont les suivants.

PREMIERE PARTIE - STATUTS

1 Caractéristiques

1.1 Forme

La Société est de forme Civile.

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

1.2 Objet

La Société a pour objet social, dans la limite d'opérations de caractère strictement civil et à l'exclusion de toutes opérations de caractère commercial :

L'acquisition, la vente à condition qu'elle n'ait pas un caractère commercial, la propriété et la gestion de tout bien et droit immobilier, directement ou indirectement.

L'acquisition, la propriété, la gestion directe ou déléguée à un tiers par mandat, de tous instruments financiers, droits sociaux, parts sociales, actions, titres et valeurs mobilières, pour son propre compte uniquement.

Et plus généralement, toutes opérations immobilières, mobilières ou financières se rattachant directement ou indirectement aux objets ci-dessus prévus, sans que ces opérations puissent faire perdre à la société son caractère civil.

1.3 Dénomination

La Société est dénommée : "40 TER DECORSE"

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



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

1.4 Siège

Le siège social est fixé à SAINT MAURICE (94410), 40 Ter Rue du Docteur Decorse.

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

1.5 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.

Tempérament

1/Sauf accord des associés à l'unanimité des voix exprimées, à compter du décès du survivant de Monsieur Podetti Pascal et Madame Podetti Sophie, la société sera automatiquement dissoute dans les douze (12) mois suivants l'aliénation à titre onéreux d'un actif immobilier de la société. Cette clause aura effet que l'aliénation porte sur la pleine propriété du bien ou sur un droit démembré de celui-ci, qu'elle concerne l'intégralité du bien ou une partie seulement de son assiette, qu'elle emporte transfert de la totalité des droits sur le bien ou d'une quote-part indivise seulement.

2°/Il est également convenu que, sauf accord des associés à l'unanimité des voix exprimées, la société sera dissoute de plein droit dans les cinq (5) ans suivant le décès du survivant des associés fondateurs, Monsieur Podetti Pascal et Madame Podetti Sophie.

2 Apports – Capital social

2.1 Apports des associés

2.1.1 Apport en nature

Les associés font apport ensemble, chacun pour moitié en pleine propriété, du bien immobilier ci-dessous.

2.1.1.1 Désignation de l'apport

Une maison individuelle à usage d'habitation, située à SAINT MAURICE (94410), 40 Ter Rue du Docteur Decorse, comprenant :

- au sous- sol : buanderie, garage, salle de chauffage, cave ;*
- au rez-de-chaussée : salon, salle à manger, bureau cuisine, water-closet ;*
- au premier étage : trois chambres, lingerie, salle de bains, cabinets de toilette ;*
- grenier au-dessus ;*



- jardin.

Erigée sur un terrain repris au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	57	40 T RUE DOCTEUR DECORSE	00ha02a68ca

Tels que ces **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve et tel qu'il résulte d'un plan du cadastre ci-après annexé.

2.1.1.2 Effet relatif - Origine de propriété

Liquidation et partage de société suivant acte reçu par Me BOUVET, notaire à Écully (69130), le 1^{er} décembre 2011, publié au service de publicité foncière du VAL-DE-MARNE (94) le 12 décembre 2011, volume 2011P numéro 9106.

2.1.1.3 Evaluation

Le bien apporté par les associés est évalué à DEUX MILLIONS (2.000.000) d'Euros, soit un apport évalué à UN MILLION (1.000.000) d'Euros pour chacun des associés.

2.1.1.4 Urbanisme

Les requérants dispensent le notaire soussigné de l'obtention de pièces d'urbanisme.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation du bien à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières.

2.1.1.5 Droits de préemption

2.1.1.5.1 Droit de préemption urbain

Par courrier en date du 23 juillet 2024 annexé aux présentes, la commune de Saint-Mandé a fait savoir qu'elle renoncer à l'exercice de son droit de préemption.

2.1.1.5.2 Droit de préemption du locataire

Sans objet.

2.1.2 Apports en numéraire

Sans objet.

2.2 Capital social

2.2.1 Total des apports

- Apports par Monsieur Podetti Pascal :
 - o Apport en nature : 1.000.000€
 - o Apport en numéraire : 0€



- Total : 1.000.000€
- Apports par Madame Podetti Sophie :
 - Apport en nature : 1.000.000€
 - Apport en numéraire : 0€
 - Total : 1.000.000€
- Valeur totale des apports : 2.000.000€

2.2.2 Montant du capital social

Le capital social est fixé à la somme de : **DEUX MILLIONS D'EUROS** (2.000.000€).

Il est divisé en deux millions (2.000.000) de parts de un (1) euro chacune, numérotées de 1 à 2.000.000, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Titulaire	Nombre	Numéros
Monsieur Podetti Pascal	1.000.000	1 à 1.000.000
Madame Podettin Sophie	1.000.000	1.000.001 à 2.000.000

2.2.3 Augmentation du capital

2.2.3.1 Modalités

Le capital peut, en vertu d'une décision 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.

2.2.4 Réduction du capital

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale 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.

2.2.4.1 Remise de somme d'argent en cas d'annulation de parts démembrées

Sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-propriétaire à laquelle la société serait intervenue, il est convenu ce qui suit en cas de réduction de capital emportant la remise d'une somme d'argent en contrepartie de l'annulation de parts soumises à démembrement.



Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution d'une somme d'argent en contrepartie de l'annulation des parts concernées, l'usufruitier des parts annulées sera seul attributaire des sommes remises en contrepartie de l'annulation des parts et sera dispensé d'avoir à fournir caution ou de faire emploi. Par suite la gérance sera tenue de remettre la somme d'argent attribuée en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et ledit gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier. Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux.

2.2.4.2 Annulation de parts contre remise d'autre chose qu'une somme d'argent

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'autre chose qu'une somme d'argent en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées.

Sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-propriétaire à laquelle la société serait intervenue, il est convenu ce qui suit en cas de réduction de capital emportant la remise d'autre chose qu'une somme d'argent en contrepartie de l'annulation de parts soumises à démembrement :

- *Les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur ledit bien attribué en contrepartie de l'annulation.*
- *Si les biens attribués sont consommables ou fungibles, l'usufruitier disposera d'un quasi-usufruit et sera dispensé de fournir caution ou de faire emploi.*

3 Parts sociales

3.1 Droits attachés aux parts

3.1.1 Dispositions générales

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 détention 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.

3.1.1.1 Droits de vote et nombre de voix

Chaque part donne droit à une voix.

3.1.1.2 Droits dans les bénéfices et contribution aux pertes

Les droits des associés dans les bénéfices sont proportionnels à leurs droits dans le capital.

La contribution des associés aux pertes est proportionnelle à leur détention dans le capital.

3.1.1.3 Droits dans le boni de liquidation

Chaque associé aura des droits sur le boni de liquidation proportionnels au nombre de part qu'il détient.



3.1.1.4 Obligation aux dettes

3.1.1.4.1 Principe

Les associés contribuent aux dettes à proportion des parts qu'ils détiennent.

3.1.1.4.2 Associés mineurs et obligation aux dettes

3.1.1.4.2.1 Dettes contractées avant l'entrée des mineurs dans la société

S'agissant des dettes contractées avant leur entrée dans la société, les associés mineurs y seront obligés à proportion de leurs parts dans le capital.

3.1.1.4.2.2 Dettes contractées après leur entrée en société

S'agissant des dettes contractées postérieurement à leur entrée dans la société, les associés mineurs 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 associé de la société.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever ledit mineur indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

3.1.1.4.3 Obligation aux dettes et démembrement des parts

En cas de démembrement portant sur les parts de la société, l'usufruitier répondra solidairement avec le nu-propiétaire de l'obligation aux dettes, à charge pour lui de se retourner contre le nu-propiétaire à concurrence de sa contribution excédentaire au regard des règles de droit commun en pareille matière.

3.1.2 Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. En cas d'indivision sur des parts sociales le mandataire sera, s'il est membre de l'indivision, le plus âgé des associés membre de l'indivision.

3.1.3 Démembrement

3.1.3.1 Droit de vote

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propiété d'autre part – l'usufruitier exerce le droit de vote à toutes les assemblées générales, auxquelles le nu-propiétaire qui aura revendiqué et obtenu la qualité d'associé sera néanmoins convoqué et participera sans voter. L'usufruitier exercera donc seul le droit vote.

Toutefois, contrairement à ce qui précède, le droit de vote sera exercé par le nu-propiétaire pour les décisions concernant le transfert du siège social hors de France, et celles concernant l'augmentation du capital social par incorporation des réserves.

Le nu-propiétaire pourra participer à la vie de la société et pourra demander à se faire communiquer toutes pièces et documents concernant la société.



3.1.3.2 Droits économiques

Sauf décision contraire de l'assemblée, les dividendes mis en distribution seront attribués à l'usufruitier. Il ne sera pas distingué selon que le résultat est constitué de fruits ou de produits au sens civil du terme, que ces fruits ou produits soient exceptionnels ou non, ou encore que ce résultat soit constitué de plus-values d'actifs ou de revenus des actifs.

Les réserves seront acquises au nu-propiétaire. Toutefois, en cas de distribution des réserves, le démembrement existant sur les parts sociales se reporterait sur les sommes distribuées, de sorte que l'usufruitier jouira d'un quasi-usufruit, dispensé de fournir caution et de faire emploi.

3.1.3.3 Pertes

Les pertes seront supportées par l'usufruitier, seul obligé et seul contribuable.

3.1.3.4 Fiscalité

Usufruitiers et nus-propiétaires seront imposés fiscalement en corrélation avec ce qui est dit ci-dessus : revenus, plus-values, bénéfices et déficits fiscaux seront attribués à l'usufruitier.

3.2 Mutations de parts

3.2.1 Mutations entre vifs

3.2.1.1 Principe

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

Toutes les mutations de parts entre vifs, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable de tous les associés se prononçant à la majorité des voix exprimées, l'associé cédant prenant part au vote avec droit de voter, pour autant qu'il soit titulaire d'un droit de vote.

Cet agrément sera requis, que la mutation porte sur l'usufruit, la nue-propiété, ou la pleine propriété des parts ou tout autre démembrement de la propriété, ou simplement la jouissance.

La présente clause s'appliquera à toute mutation entre vifs à titre onéreux, qu'il s'agisse de vente, d'échange, d'apport en communauté ou société d'acquêts, de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif, d'échange ou encore d'un prêt, comme à toute mutation à titre gratuit et à tout partage.

En cas de refus d'agrément, le paiement du prix au cédant pourra se faire dans un délai de cinq ans, sans intérêts, en une ou plusieurs fois.

3.2.1.2 Exceptions

Il n'est fait aucune dérogation aux règles d'agrément ci-dessus.

3.2.1.3 Liquidation-partage de communauté

La liquidation-partage d'une communauté ayant pour effet d'attribuer des parts ou droits sur des parts sociales à celui des époux qui n'en serait pas déjà le titulaire sera soumise à la procédure d'agrément prévue par les statuts au cas de mutation entre vifs.



Si les parts en cause sont l'objet d'un démembrement préalable à la liquidation, la procédure d'agrément ne s'appliquera pas si l'attributaire des droits sur les parts à l'issue du partage envisagé est déjà, soit usufruitier desdites parts, soit nu-propiétaire.

3.2.2 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 le consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que l'agrément à une transmission de parts entre vifs.

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

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

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées 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.

3.2.3 Retrait d'un associé

3.2.3.1 Principe

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer de la société en faisant la demande par lettre recommandée avec avis de réception. Ce droit ne pourra être exercé qu'après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés devant intervenir au plus tard dans les deux mois à compter de sa demande. L'associé retrayant a droit au remboursement de ses parts dont la valeur sera fixée d'un commun accord, à dire d'expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

L'associé autorisé à se retirer de la société, par les associés ou par le juge, sera payé dans un délai de cinq années à compter de la délibération ou de la décision de justice devenue définitive, en une ou plusieurs fois si bon semble à la société, et ce sans intérêts.

Passé ce délai, la société sera redevable d'une pénalité de 100€ par jour de retard.

3.2.3.2 Démembrement

En cas de démembrement, le retrait devra, pour être valable, être demandé concurremment par l'usufruitier et le nu-propiétaire.



Le prix de rachat des parts sera valablement remis en totalité à l'usufruitier qui disposera alors d'un quasi-usufruit et sera dispensé de fournir caution et de faire remploi, que le retrait ait été décidé par les associés ou par le juge.

3.2.3.3 Perte de la qualité de gérant

La demande de retrait par associé ayant la qualité de gérant emportera automatiquement démission de sa fonction.

3.2.4 Mutation par décès

3.2.4.1 Principes

Toute transmission de parts, en propriété pleine ou démembrée (nue-propriété, usufruit...), ou en jouissance, par suite du décès ou de la disparition de la personnalité morale d'un associé, doit être autorisée par une décision des associés vivants statuant à l'unanimité des voix exprimées, ceci sans faire de distinction selon la qualité de personnes physiques ou morales de ces héritiers, légataires ou dévolutaires.

3.2.4.2 Exceptions

L'extinction de l'usufruit au profit d'un associé nu-propriétaire n'est pas soumise à agrément.

3.2.4.3 Procédure d'agrément pour les mutations à cause de mort qui y sont soumises

L'acceptation de la succession ou de la disposition à titre gratuit emportera automatiquement demande d'agrément. Cette acceptation devra alors être communiquée à la société par les héritiers, légataires ou dévolutaires dans un délai de quinze jour par lettre recommandée avec avis de réception. Toutefois, l'intervention du gérant de la société à l'acte d'acceptation dispensera de cette formalité, et l'acceptation sera valablement opposable à la société.

Une fois la société informée, les associés survivants disposeront d'un délai de quinze jours pour statuer sur l'agrément ou le refus.

Tant que l'agrément n'aura pas été donné, les héritiers, légataires, et autres dévolutaires ne profiteront pas des prérogatives et droits reconnus aux associés. Notamment, ils ne pourront pas voter, leurs parts étant neutralisées et il sera fait abstraction des voix attachées auxdites parts pour le calcul des quorums et majorités, et ils n'auront pas droits aux bénéfices. Néanmoins, ceux qui auront demandé leur agrément, et seulement ceux-là, seront convoqués aux assemblées générales et y assisteront sans voter.

Faute d'agrément dans le délai de quinze jours ci-dessus, celui-ci est présumé refusé et il sera fait application des dispositions de l'article 1870-1 du Code Civil.

En cas de refus d'agrément, le prix sera payé dans les trente-six mois de sa détermination.

Les frais d'expertise éventuelle sont supportés moitié par la Société, moitié par le ou les héritiers, légataires ou dévolutaires.



4 Administration de la société

4.1 Nomination – Révocation – Démission du gérant

La société est administrée par Monsieur Podetti Pascal et Madame Podetti Sophie uniquement tant que l'un d'eux est vivant et jouit de sa pleine et entière capacité juridique. Une fois terminée leur fonction de gérant à tous les deux pour l'une des causes ci-après énoncées, le gérant sera celui déterminé selon les règles de gérance successive ci-après définies au titre « Nomination du premier gérant et de ses successeurs ». Une fois épuisés les gérants successifs, le gérant est nommé parmi les associés ou en dehors d'eux à la majorité des associés, en ce compris la voix de l'associé candidat à la gérance.

La société est administrée par un seul gérant.

Le gérant est révoqué à l'unanimité des voix en ce compris la sienne.

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

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.

La démission du gérant 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.

Le mandat du gérant prend fin par l'arrivée du terme de son mandat s'il en a été fixé un, le décès, l'incapacité, la mise sous protection d'un mandat de protection future, l'ouverture d'une habilitation familiale à son endroit, la démission, la révocation.

4.2 Pouvoirs

4.2.1 Règles s'appliquant à Monsieur Podetti Pascal ou Madame Podetti Sophie

4.2.1.1 A l'égard des tiers

Le gérant, tant qu'il s'agira de Monsieur Podetti Pascal ou de Madame Podetti Sophie, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

Le gérant, tant qu'il s'agira de Monsieur Podetti Pascal ou de Madame Podetti Sophie, pourra, notamment, sans avoir à obtenir l'accord préalable de la collectivité des associés :

- Décider d'aliéner à titre onéreux les actifs sociaux ;*
- Emprunter pour l'acquisition d'un bien entrant dans l'objet social dans la limite de la valeur du bien acquis augmentée des frais, et consentir toute garantie à cet effet ;*
- Acquérir seul un bien entrant dans l'objet social ;*
- Gérer librement les actifs sociaux, consentir tout mandat de gestion sur tout ou partie des actifs sociaux ;*
- Voter toute décision de toute nature dans les société détenues.*

Le gérant peut donner toutes délégations de pouvoirs à tout tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.



Le gérant peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département. Le ou les premiers gérants sont désignés soit aux présentes soit dans un acte distinct.

4.2.1.2 A l'égard des associés

Dans les rapports avec les associés, le gérant peut accomplir, notamment, les actes ci-après sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective des associés :

- L'ensemble des actes entrant dans l'objet social et ceux pour lesquels il peut agir librement à l'égard des tiers ;

- Les actes de gestion courante.

4.2.2 Règles s'appliquant à tout autre gérant que Monsieur Podetti Pascal ou Madame Podetti Sophie

4.2.2.1 A l'égard des tiers

Si Monsieur Monsieur Podetti Pascal ou de Madame Podetti Sophie n'est pas gérant, le gérant aura le pouvoir de réaliser les opérations conformes à l'objet social, mais, pour la limitation des pouvoirs à l'égard des tiers, les opérations suivantes nécessiteront une décision prise en assemblée générale :

- Consentir un mandat de gestion sur tout ou partie des actifs sociaux ;

- Aliéner un actif social en dehors des besoins de la gestion courante de la société ;

- Emprunter ;

- Donner des biens en garantie ;

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

Le gérant peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département ou de la région.

4.2.2.2 A l'égard des associés

Dans les rapports avec les associés, le gérant peut accomplir, notamment, les actes ci-après sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective des associés :

- L'ensemble des actes entrant dans l'objet social et ceux pour lesquels il peut agir librement à l'égard des tiers ;

- Les actes de gestion courante.

4.2.3 Cogérance

En cas de cogérance, les pouvoirs des gérants, tant à l'égard des tiers que des associés, ne pourront être exercés qu'en commun par tous les co-gérants en fonction, l'un d'entre eux ne pouvant seul s'en prévaloir, sauf pour les actes de gestion courante, l'information des associés, et l'organisation des décisions collectives.

4.3 Information des associés

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.



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

4.4 Droit d'occupation du gérant

Le gérant, tant qu'il s'agira de Monsieur Podetti Pascal et/ou Madame Podetti Sophie, pourra librement et gracieusement occuper les immeubles dont la société a la jouissance, avec qui bon lui semblera.

L'occupation ne pourra se faire qu'en conformité avec l'usage du bien immobilier.

Ce droit sera maintenu au gérant ayant perdu sa fonction en raison d'une incompatibilité (condamnation...), d'une incapacité (tutelle, curatelle, mandat de protection futur...), ou d'une démission volontaire, tant qu'il demeurera associé ou titulaire de droits sur des parts.

Le ou les gérants occupant les immeubles sociaux en vertu de la présente clause supporteront seuls les charges locatives et impôts liés à l'occupation.

L'aliénation de la pleine propriété ou de l'usufruit du bien occupé emportera automatiquement, à compter du jour de l'acte en constatant le transfert, déchéance du droit d'occuper ledit bien.

Le droit statutaire d'occupation gracieux disparaîtra en cas de dissolution de la société, dès le jour de la dissolution.

4.5 Nomination du premier gérant

Les gérants statutaires en premier de la société sont Monsieur Podetti Pascal et Madame Podetti Sophie.

Le mandat leur est confié pour une durée indéterminée.

Monsieur Podetti Pascal et Madame Podetti Sophie acceptent leurs fonctions.

5 Décisions collectives

5.1 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.

5.2 Convocations

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.

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.



La convocation pourra aussi être verbale, et même sans délai, pourvu que tous les associés soient présents ou représentés lors de la réunion.

5.3 *Projet de résolution – 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 ces 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.

5.4 *Assistance et participation 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 pris parmi les associés seulement. Cette limitation de mandat de représentation aux seuls associés ne vaut pas lorsque la décision est prise, non en assemblée générale, mais dans un acte recueillant le consentement unanime des associés.

5.5 *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. Si un seul associé était présent, il assumerait seul cette fonction.

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.

5.6 *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.

5.7 Assemblée générale

5.7.1 Principe : vote à la majorité des voix

Tous les votes se font par voix et non par tête.

Toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs de gestion, sauf celles pour lesquelles les présents statuts requièrent l'unanimité sont prises à la majorité des voix exprimées. Il en ira de même des décisions qui peuvent relever des pouvoirs du gérant mais qu'aucun gérant n'aura prises.

Sans préjudice des droits du gérant, peuvent notamment être décidées à la majorité des voix en vertu de ce qui précède :

- *La vente d'un actif social, sauf ce qui peut être dit ci-après dans les hypothèses où l'unanimité est requise ;*
- *L'acquisition d'un bien entrant dans l'objet social.*

5.7.2 Droit de veto du gérant

Le gérant titulaire d'une part au moins ou de l'usufruit d'une part au moins, tant qu'il s'agira de Monsieur Podetti Pascal ou de Madame Podetti Sophie, disposera d'un droit personnel de veto pour toute décision autre que la distribution du résultat courant.

Le veto opposé à une décision refusant une résolution ne permettra pas de considérer celle-ci comme acceptée. Par exemple, dans l'hypothèse où cette décision relèverait du pouvoir de l'assemblée, le veto opposé au refus d'une résolution prévoyant un emprunt ne permettra pas de considérer que les associés se sont prononcés en faveur de l'emprunt.

Le veto opposé à un vote favorable d'une résolution prévoyant une action négative ou passive ne permettra pas de considérer que la décision aura les effets contraires à ceux proposés dans la résolution. Par exemple, dans l'hypothèse où cette décision relèverait du pouvoir de l'assemblée, le veto opposé à l'adoption d'une résolution prévoyant de ne pas vendre un actif social ne permettra pas de considérer que les associés se sont prononcés en faveur de la vente de cet actif.

Ce droit de veto pourra être exercé par son titulaire même s'il devait s'appliquer à une décision le concernant comme, par exemple, sa révocation en qualité de gérant.

5.7.3 Exception : unanimité

Devront être prises à l'unanimité les décisions suivantes :

- *La mise en location d'un actif sur lequel les gérants statutaires en premier savoir Monsieur Podetti Pascal et Madame Podetti Sophie exercent effectivement, à cette époque, un droit concurrent d'occupation gracieux ;*
- *L'acquisition d'un bien n'entrant pas dans l'objet social ;*



- *L'aliénation de la seule nue-propriété d'un actif social détenu en pleine propriété ;*
- *L'aliénation du seul usufruit d'un actif social détenu en pleine propriété ou nue-propriété ;*
- *L'aliénation, autrement que par bail, du seul droit d'usage ou du seul droit d'usage et d'habitation d'un actif social détenu en pleine propriété ;*
- *L'aliénation de la propriété d'un actif social avec réserve d'un droit d'usage ou d'un droit d'usage et d'habitation ;*
- *L'aliénation d'un droit réel sui generis ou l'aliénation avec réserve d'un droit réel sui generis ;*
- *L'aliénation en pleine propriété au bénéfice d'un associé ou d'un parent en ligne descendante, ascendante, collatérale, jusqu'au quatrième degré, d'un associé. Il en ira de même pour l'aliénation en pleine propriété au profit d'un conjoint, partenaire ou concubin au sens du code civil d'un associé ou d'un parent en ligne descendante, ascendante, collatérale, jusqu'au quatrième degré, d'un associé. Il en sera encore ainsi en cas d'aliénation en pleine propriété au bénéfice d'une société ou de tout autre groupement, doté ou non de la personnalité morale, dont l'une des personnes ci-dessus serait détentrice de parts ou droits, ou droits sur ces parts ou droits ;*
- *L'aliénation en viager d'un actif social ou d'un droit sur un actif social ;*
- *L'aliénation à titre gratuit d'un actif social, ou d'un droit sur réel portant sur un actif social ;*
- *La souscription d'un contrat d'assurance-vie ou d'assurance-décès, ou de tout autre contrat reposant sur le mécanisme de la stipulation pour autrui, dont le bénéficiaire ne serait pas la société, un créancier de la société dans la limite de ce qui lui est dû, ou une personne ayant à charge de rembourser un créancier de la société dans la limite de ce qui lui est dû ;*
- *La modification du ou des bénéficiaires des contrats d'assurance-vie ou d'assurance-décès, ou de tout autre contrat reposant sur le mécanisme de la stipulation pour autrui ;*
- *Tout emprunt qui n'aurait pas pour objet l'acquisition, l'amélioration ou l'entretien d'un bien entrant dans l'objet social ;*
- *L'option pour l'impôt sur les sociétés ;*
- *Et toutes les autres décisions pour lesquelles les présents statuts, ou les dispositions d'ordre public de la loi, exigent l'unanimité.*

Il est ici précisé, pour l'interprétation des présents statuts, que, lorsque l'unanimité est requise par une disposition légale impérative, elle s'entend de l'unanimité des associés ; dans tous les autres cas, l'unanimité s'entend de l'unanimité des voix exprimées, sauf si les statuts précisent spécialement qu'il s'agit de l'unanimité des associés. En cas de démembrement de propriété des parts, les votes pris à l'unanimité des associés sont exprimés par les seuls usufruitiers de ces parts pour les décisions ressortissant des pouvoirs de l'usufruitier, et par les seuls nus-propriétaires pour les décisions ressortissant de leurs pouvoirs.

5.7.4 Précisions formelles

Les décisions collectives sont prises en assemblées ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés.



Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier lui-même s'il est sous seing privé ou sa copie authentique s'il est notarié est conservé par la société, de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiées conformes par un seul gérant, et en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

5.8 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 seings privés, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées. Ils pourront donner pouvoir à toute personne pour signer cet acte en leur nom.

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

6 Comptes sociaux

6.1 Exercice social

L'exercice social commence le 1er Janvier et finit le 31 Décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social partira du jour de l'immatriculation au 31 décembre 2024.

6.2 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 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 étant 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.

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.

6.3 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, et avec l'accord de l'associé titulaire du compte concerné par la décision. A défaut d'une telle décision, les comptes courants seront exigibles à première demande de l'associé créancier et payables dans les délais ci-dessous prévus.

Les versements en compte courant et l'objet de leur emploi seront constatés tous les ans par les associés lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes.

7 Modification des statuts

La modification des présents statuts est décidée à la majorité des voix exprimées. Toutefois après le décès du survivant des associés fondateurs, à savoir Monsieur Podetti Pascal et Madame Podetti Sophie, la modification des statuts ne pourra se faire qu'à l'unanimité des voix exprimées.

8 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.

9 Dissolution – Liquidation de la société

9.1 Dissolution

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

L'assemblée générale peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société. Cette dissolution est prononcée à la majorité des voix exprimées du vivant de Monsieur Podetti Pascal et/ou Madame Podetti Sophie et à l'unanimité des associés après le décès du survivant d'eux.

En revanche, sauf ce qui peut être stipulé aux présents statuts à l'article concernant la durée de la société, celle-ci n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- Le décès, l'incapacité 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 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.



La fonction de liquidateur sera assurée par le gérant en place à la date de la dissolution. En cas de cogérance, cette fonction reviendra au plus âgé des gérants.

9.2 Liquidation de la société

L'assemblée générale règle le mode de liquidation.

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

En cas de démembrement des titres celui-ci se reportera sur l'actif social. Sauf convention entre usufruitier et nu-proprétaire à laquelle la société serait intervenue, il est convenu que, s'il existe des sommes d'argent, des titres, des valeurs mobilières ou tout autre instrument financier, l'usufruitier, qui sera dispensé de faire emploi ou de fournir caution, disposera d'un quasi-usufruit lui permettant d'en disposer comme un propriétaire.

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.

Clause spéciale d'attribution

En cas de liquidation de la société du vivant de Monsieur Podetti Pascal ou de Madame Podettie Sophie, eux-seuls, ou lui ou elle seul si l'un d'eux était décédé, à l'exclusion de ses ayants droits ou causes, se verra attribuer la pleine propriété des immeubles sociaux, à charge, au besoin, d'acquitter une soulte qui sera exigible dans les vingt-quatre mois du partage.

10 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.

11 Détermination du prix de cession

Toutes les fois que les parties, à l'occasion de mutations résultant d'un défaut d'agrément ou d'un retrait d'associé, libre ou forcé, ne se seront pas accordées sur le prix des parts, la valeur de celles-ci devra être déterminée de la manière suivante :

1/Pour 100% des parts : valeur vénale des actifs diminuée du passif restant dû en capital seulement, le tout augmenté des réserves et résultats en report ;

2/Pour un nombre de parts donné : multiplication du résultat de ce qui précède par le taux de détention de capital représenté par les titres en cause ;

3/Application d'une décote ou d'une majoration selon le tableau figurant à la fin de ce titre ;

4/En cas de démembrement : le prix, déterminé comme il vient d'être indiqué pour la valeur en pleine propriété, sera ensuite ventilé entre l'usufruit et la nue-propriété par application du barème de l'article 669 du CGI ou de celui qui le remplacerait en cas de disparition.



Les associés pourront librement tous les ans, à la majorité, dans une assemblée générale quelconque, indiquer la valeur vénale des actifs au jour de l'assemblée. La dernière valeur vénale retenue en assemblée sera la valeur à retenir pour l'application de la présente clause de détermination du prix, à condition que l'assemblée générale ait au plus cinq ans à compter de la date à laquelle l'un des associés aura fait savoir à un autre associé ou à la société sont désaccord sur le prix dans la transaction qui les concerne.

Tableau des décotes et majorations de valeur de parts sociales en cas de désaccord sur la valeur d'une part sociale

Pouvoirs politiques attachés aux droits mutés - Minorations								
	Type de pouvoir politique	Taux de minoration défaut de pouvoir positif	Taux de minoration défaut de pouvoir d'opposition	Pouvoir d'action	Minoration défaut de pouvoir positif	Pouvoir d'opposition	Minoration défaut pouvoir opposition	Total Minoration
1	Modification des statuts	-1,00%	-5,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
2	Nomination du représentant	0,00%	-2,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
3	Révocation du représentant	-2,00%	-2,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
4	Convocation d'une assemblée	-0,25%	0,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
5	Maîtrise de l'ordre du jour	-0,25%	-0,25%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
6	Contrôle de l'entrée des associés	-2,00%	-2,25%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
7	Dissolution	0,00%	-3,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
	Total	-5,50%	-14,50%		0,00%		0,00%	0,00%
Pouvoirs économiques attachés aux droits mutés - Minorations								
	Type de pouvoir économique	Taux de minoration défaut de pouvoir positif	Taux de minoration défaut de pouvoir d'opposition	Pouvoir d'action	Minoration défaut de pouvoir positif	Pouvoir d'opposition	Minoration défaut pouvoir opposition	Total Minoration
8	Affectation du résultat	-2,50%	-1,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
9	Distribution des réserves	0,00%	-2,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
10	Augmentation de capital	-1,00%	-2,50%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
11	Réduction de capital	-1,00%	-2,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
12	Droit de retrait	-0,25%	-0,25%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
13	Libre cession à titre onéreux	-5,00%	0,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
14	Libre cession à cause de mort	-2,50%	0,00%	OUI	0,00%	OUI	0,00%	0,00%
	Total	-12,25%	-7,75%		0,00%		0,00%	0,00%
Droits spéciaux attachés aux droits mutés - Majorations								
	Type de droit spécial	Taux de majoration	Dispose du droit spécial		Majoration pour droit spécial		Total majoration	
15	Veto	10,00%	NON		0,00%			
16	Dividendes prioritaire	5,00%	NON		0,00%			
17	Dividende majoré	2,50%	NON		0,00%			
18	Droit de vote majoré	1,25%	NON		0,00%			
19	Droit dans l'actif liquidé majoré	0,50%	NON		0,00%			
20	Obligations aux dettes diminuée	0,75%	NON		0,00%			
	Total	20,00%			0,00%		0,00%	
Détermination du taux de modulation des droits mutés								
	Rappel des modulations	Taux	Minoration maximum acceptée par le disposant	Majoration maximum acceptée par le bénéficiaire	Taux de minoration corrigé du plafonnement	Taux de majoration corrigé du plafonnement	Taux de modulation des droits mutés	
	Somme des minorations	0,00%	-20,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Somme des majorations	0,00%						
	Balance des minorations et majorations avant correction	0,00%						

TELS SONT LES STATUTS

DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES

12 Premier exercice social

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2024.

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



13 Actes – Société en formation

13.1 Actes accomplis avant la signature des statuts

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

13.2 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.

13.3 Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

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

13.4 Mandat d'accomplir les actes - Pouvoirs

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat à Madame Podetti Sophie, pour accomplir les actes suivants :

13.4.1 Pouvoirs Généraux:

Toutes formalités nécessaire en vue de l'immatriculation de la présente société.

Tous pouvoirs lui sont donnés, ainsi qu'à tout clerc ou employés de la société « MUTUANOT » dont la SELAS « MALARD ASSOCIES PARIS » est associée, ou de tout employé de ladite SELAS, avec faculté d'agir ensemble ou séparément pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales, ou tout formulaire à déposer au greffe du Tribunal de Commerce.

13.4.2 Pouvoirs spéciaux :

Sans objet.

14 Déclarations fiscales

14.1 Régime fiscal de la société

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

14.2 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 expressément stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

15 Tenue d'assemblées – Tenue d'une comptabilité - Avertissement

Les associés reconnaissent avoir été avertis par le notaire soussigné de la nécessité d'avoir à organiser régulièrement des assemblées générales et à assurer la tenue d'une comptabilité fidèle, régulière et permanente.

16 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 des valeurs de l'apport ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

17 Registre des bénéficiaires effectifs

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

La définition 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.

18 Mention légale d'information

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques. »



PLURI REPRESENTATION

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

DECLARATIONS DU MANDANT SUR LA CAPACITE ET LES POUVOIRS

Le **MANDANT** déclare que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements pour lesquels ce dernier va donner pouvoir et notamment :

- Que son état-civil et ses qualités indiqués en tête des présentes sont exacts ;
- Que le **MANDANT** n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- Que le **MANDANT** n'a pas été associé depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation judiciaire ou en redressement et dans laquelle il était tenu indéfiniment et solidairement du passif social ;
- Que le **MANDANT** n'est pas concerné :
 - . Par aucune mesure de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où il ferait l'objet d'une telle mesure ;
 - . 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

SUBDELEGATION - DISPENSE DE RENDRE COMPTE

Subdélégation

La subdélégation de mandat est permise, indéfiniment, sans limites, réserves ou exceptions.

Dispense de rendre compte

Si le présent mandat est effectivement exercé alors le **MANDATAIRE** sera, de plein droit, valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat par le seul accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le **MANDATAIRE** sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial

PROJET D'ACTE

Le **MANDANT** déclare :

- avoir reçu un projet de l'acte pour lequel le **MANDANT** va donner ci-après pouvoir au mandataire de le représenter ;
- avoir étudié attentivement ce projet d'acte et avoir reçu toutes explications utiles ou simplement intéressantes à la parfaite compréhension de l'acte replacé dans son contexte le plus large.
- avoir, en conséquence, mesuré toute la portée des engagements qui seront pris en son nom et pour son compte.

FRAIS D'ETABLISSEMENT DE LA PROCURATION

Le mandant, pour la préparation et la remise de la présente procuration, sera redevable envers l'office MALARD ASSOCIES PARIS, de la somme TTC de SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS HUIT CENTIMES (78,08€) ce qu'il accepte, conformément aux dispositions de l'article L.444-1 du code de commerce. Cette somme pourra être prélevée par l'office MALARD ASSOCIES PARIS sur tous fonds détenus en sa comptabilité ou celle, le cas échéant, d'un confrère concourant à l'acte à recevoir, pour le compte du mandant.



Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@Notaires.fr, 0820.845.988.

Signature

Signé le 29/08/2024

Sophie Bidet

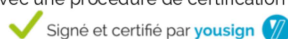
Signé avec une procédure de certification avancée.



Signé le 29/08/2024

Pascal Podetti

Signé avec une procédure de certification avancée.



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 11/07/2024

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : MALARD ASSOCIES - PARIS

SF2414156783

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 094					Commune : 069			ST MAURICE		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
B	0057			40T RUE DOCTEUR DECORSE	0ha02a68ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



Département :
VAL DE MARNE

Commune :
ST MAURICE

Section : B
Feuille : 000 B 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 11/07/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts
Fonciers
CADASTRE Centre des Finances
Publiques 94037
94037 CRETEIL CEDEX
tél. 01 43 99 36 36 -fax
sdif.creteil@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Ce formulaire est émis par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires¹.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien

- ☒ Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)
- ☒ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
- ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1 et suivants du Code de l'urbanisme (3))
- ☐ Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles (articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme (4))
- ☐ Demande d'acquisition d'un bien (1)
- ☐ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
- ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt au guichet : ____/____/____ N° d'enregistrement : _____

Prix moyen au m² : _____

A - Propriétaire(s) du bien

Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1

Prénom 1

PODETTI

Pascal

Profession 1 (facultatif) (6) : _____

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom

Prénom

BIDET

Sophie

Profession 1 (facultatif) (6) : _____

Pour une personne morale (7) :

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, indiquer le nombre de co-indivisaire(s) : _____ et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A 213.1 du Code de l'urbanisme

Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : 40 TER Voie : rue du Docteur Decorse

Lieu-dit : _____ Localité : SAINT MAURICE

Pays : _____ Division territoriale (si international) : _____

Code postal : 94410 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : _____ Indicatif (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) : _____

B - Situation du bien

Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ? ☐ Oui ☒ Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : 40 TER Type de voie : RUE Nom de la voie : DU DOCTEUR DECORSE

Lieu-dit : _____

Localité : SAINT MAURICE

Code postal : 94410 BP : _____ Cedex : _____

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 268

Références cadastrales de la parcelle

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	superficie
	B	57	40T RUE DOCTEUR DECORSE		ha 2 a 68 ca

 Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée.

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) ☒ Oui ☐ Non

C - Désignation du bien

Immeuble

☐ Non bâti ☒ Bâti sur terrain propre

☐ Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom du propriétaire : En _____

cas d'indivision, précisez la quote-part du bien vendu : _____

Nature des droits cédés

☒ Pleine Propriété ☐ Nue-Propriété ☐ Usufruit

Nature du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes

Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)

☒ Bâtiments vendus en totalité (11) :

Une maison

Surface construite au sol (m²) : _____ Surface utile ou habitable (m²) : 233

Nombre de : Niveaux 3 Appartements _____ Autres locaux _____

Caractéristiques du bien (division en volumes)

☐ Vente en volumes N° des volumes : _____

Caractéristiques du bien (copropriété)

☐ Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés : _____

Le bien est achevé depuis : ☐ Plus de 4 ans ☐ Moins de 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèses depuis : ☐ Plus de 10 ans ☐ Moins de 10 ans

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature	Surface utile ou habitable
			/		
			/		
			/		
			/		
			/		
			/		

Lotissement

Bien situé dans un lotissement ? ☐ Oui ☒ Non (i) Joindre le règlement et le cahier des charges du lotissement.

Droits sociaux (13)

Désignation de la société : _____ Nombre de parts cédées : _____

Désignation des droits : _____ Nombre total de parts : _____

Nature : _____

Numéro des parts : _____

La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ? ☐ Oui ☐ Non

D - Usage et occupation (14)

Usage (i) Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes

☒ Habitation ☐ Professionnel ☐ Commercial ☐ Agricole

Autre (préciser) : _____

Occupation

- ☒ Par le(s) propriétaire(s)
- ☐ Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire.
- ☐ Sans occupant
- ☐ Autre (préciser) : _____
- Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a-t-elle été exploitée sur le terrain ?
- ☐ Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement.
- ☐ Non

E - Droits réels ou personnels (15)

Grevant les biens : ☐ Oui ☒ Non

Préciser la nature : _____ Indiquer si rente viagère antérieure : ☐ Oui ☐ Non

F - Modalité de la cession ou de la donation

1 - Vente amiable

Prix de vente hors commission (en chiffres) : € _____ (en lettres) : EUROS _____

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : _____

Évaluation hors commission (en chiffres) : _____ (en lettres) : _____

Dont éventuellement inclus : Mobilier : _____ Autres : _____

Vente indissociable d'autres biens : ☐ Oui ☐ Non

Si oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) : _____

Modalité de paiement

☐ Comptant à la signature de l'acte authentique ☐ À terme (préciser) : _____

☐ Si commission, montant : _____ ☐ TTC ☐ HT

À la charge de : ☐ Acquéreur ☐ Vendeur

☐ Si paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation : _____

Évaluation de la contrepartie : _____

☐ Rente viagère Montant annuel : _____ Montant comptant : _____

Bénéficiaire(s) de la rente : _____

☐ Droit d'usage et d'habitation ☐ Vente de la nue-propriété

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : _____

Autres modalités de transfert

☐ Échange

Désignation des biens reçus en échange : _____

Montant de la soule le cas échéant : _____

Propriétaires contre-échangistes : _____

Apports en société

Bénéficiaire : Société en cours de constitution Estimation du bien apporté : 2.000.000,00 €

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire Estimation

du terrain : _____ Estimation des locaux à remettre (dation) : _____

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession : _____

2 - Adjudication (16)

- ☐ Volontaire ☐ Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire
☐ Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication : _____ Montant de la mise à prix : _____

Lieu de l'adjudication : _____

3 - Donation (17)

- ☐ Oui ☒ Non

G - Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

- ☐ 1-A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :

Nom d'usage

Prénom

Profession : _____

Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Adresse de l'acquéreur (facultatif) (18) :

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Pays : _____ Division territoriale (si international) : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : _____ Indicatif (facultatif) : _____

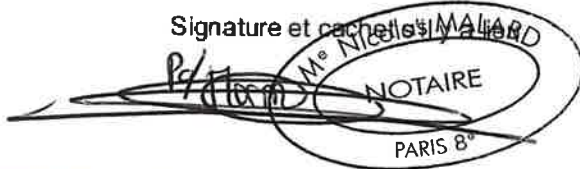
Adresse électronique (facultatif) : _____

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (19) :

- ☐ 2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).
- ☐ 3 - Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A.

Fait à : PARIS 8ème arrondissement

Le : 15 juillet 2024

Signature et cachet

NOTAIRE
PARIS 8^e

H - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)

Nom d'usage

Prénom

Maître Nicolas MALARD

Qualité

Mandataire

Adresse électronique :

Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... :

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... :

Numéro : 8 Voie : avenue Franklin Delano Roosevelt

Lieu-dit :

Localité : PARIS 8ème arrondissement Pays :

Code postal : 75008 BP : Cedex :

Téléphone : Indicatif si international) : +

I - Observations

Monsieur et Madame PODETTI Pascal apportent la pleine propriété du bien immobilier à une société en cours de constitution.

Cadre réservé au titulaire du droit de préemption

Informations concernant vos données à caractère personnel

Nous avons besoin de vos données pour étudier votre demande et pour vous contacter par la suite.

Le responsable de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Ainsi, pour toutes informations, questions ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données

3 Place de Fontenoy

TSA 80715

75334 Paris Cedex 07

Annexe - Références cadastrales

Si votre bien porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie :

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)



Ville de Saint-Maurice

Val-de-Marne

Saint-Maurice, le 23 juillet 2024

SERVICE DE L'URBANISME

Référence : IA 094 069 24 S0111

Objet : Déclaration d'intention d'aliéner

Maître Nicolas MALARD

8 avenue Franklin Delano Roosevelt
75008 PARIS

Maître,

Par déclaration réceptionnée le 17/07/2024, vous avez fait part de votre intention d'aliéner l'immeuble suivant :

- *Propriétaires* : Monsieur Pascal PODETTI et Madame Sophie BIDE
- *Adresse du bien* : 40 ter rue du Docteur Decorse
- *Références cadastrales* : B 57
- *Désignation du bien* : un terrain comportant une maison
- *Surface utile ou habitable* : 233 m²

J'ai l'honneur de vous faire connaître que je n'entends pas exercer mon droit de préemption dans le cas présent.

A toute fin utile, je vous informe que la parcelle sise 40 ter rue du Docteur Decorse, cadastrée section B n° 57, se situe dans un périmètre de protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est donc sollicité pour tout projet.

Pour rappel, tous travaux ayant pour objet de modifier l'aspect extérieur d'une construction ou d'en changer la destination sont soumis à autorisation préalable de la Mairie, conformément aux articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le Service Urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire au 01.45.18.80.10, ou par voie électronique à l'adresse : urbanisme@ville-saint-maurice.fr ou sur rendez-vous en mairie.

Je vous prie de croire, Maître, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Igor SEMO,

Maire de Saint-Maurice

Vice Président de Paris Est Marne & Bois

Hôtel de Ville – 55 rue du Maréchal Leclerc – 94415 Saint-Maurice Cedex

Tél. : 01 45 18 82 10 – Fax : 01 45 18 80 97

www.ville-saint-maurice.com

Lettre **Recommandée** PREUVE DE DÉPÔT

Date de dépôt : 15/07/2024

Heure de dépôt : 11:09

Etablissement de Dépôt : PARIS DIR BU COURRIER
NEW DASC

Poids :	Niveau	Prix :	Option :
134 g	de garantie : R1		Avis de réception

Numéro de suivi
870009341397000

Expéditeur
Office notarial MAP
75008 PARIS 08

Destinataire
MAIRIE SERVICE URBANISME
55 rue du Maréchal Leclerc
94410 ST MAURICE

Conservez cette preuve de dépôt, elle sera nécessaire en cas de réclamation. Cette preuve doit être conservée sous forme numérique.

Les conditions spécifiques de vente de la Lettre recommandée sont disponibles sur le site www.laposte.fr

La Poste S.A. au Capital de 5 364 851 364 € - RCS Paris 356 000 000 - Siège Social : 9 rue du Colonel Pierre Avia 75757 PARIS CEDEX 15





Etat-réponse délivré automatiquement par le
service Accès des Notaires au Fichier Immobilier

VAL-DE-MARNE - délivré le 15 juillet 2024

Dossier ANF n°: ANF_2024_03061337

Demande de renseignements n°: 075244AUTH2024000000034961H1

Déposée le 15/07/2024 par la SEL MALARD ASSOCIES - Paris

Réf. dossier: 202400068 / HF Statuts Création société c

Païement par virement n°: 0049477

LE PRESENT DOCUMENT CONTIENT LES DONNEES SUIVANTES :

COPIE DE FICHES (STOCK)	du 01/01/1956 au 02/05/2002	2 face(s) de copie(s) de fiche(s) délivrée(s) Sous réserve de recherches complémentaires
RELEVÉ DES FORMALITES (FLUX)	du 03/05/2002 (*) au 12/06/2024 (**)	1 formalité(s) délivrée(s)
REGISTRE DES DEPOTS (FLUX)	du 13/06/2024 au 11/07/2024 (***)	Aucune formalité délivrée

(*) Date d'informatisation du fichier immobilier interrogé (**) Date de mise à jour fichier (***) Date de l'arrêté d'enregistrement prise en compte pour la délivrance de l'état réponse

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9	A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9	A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9	A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9																								
COMMUNE ST-MAURICE		SECTION : B No du PLAN : 57 RUE : Decorse																									
I - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE Pavillon comprenant sous sol rez de ch. 1 étage greenerie jardin 268 m²		III - FORMALITES CONCERNANT L'IMMEUBLE DESIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant) A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Immeuble totalité ou lots</th> <th style="width: 45%;">Dates, numéros et nature des formalités</th> <th style="width: 40%;">Observations</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>D 16 Novembre 1957 vol. 4400 n° 6664 M. Tassart 10.9.1957 Attestation après le décès de SCHERDEL née le 25.7.1885 au profit de GUICHARD son épouse né le 2.11.1882 Devolution entiere Evaluation : 1.000.000 F datée le 16.3.1957.</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>2) 15 septembre 1965 Vol 6872 n° 6103 M. Pasteur le 15-4-1965, VENTE par : GUICHARD né le 2-11-1882 à : PATTE né le 18-8-1901 Prix : 280.000 F.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(Montée) CE</td> <td>30 Octobre 1986 vol 9357 4 M. Pasteur Not. Assa Paris le 12.9.1986 ATTES TATION après décès de PATTE né le 18.8.1901 survenu le 19.12.1985 laissant MVZ ARD, son épouse née le 4.11.1903, Immeuble en l'état et usage d'habitation de la totalité et pour seuls héritiers PATTE épouse HOIZET née le 14.5.1926 PATTE né le 18.9.1932 Evaluation : 1.500.000 F. Prisme pour moitié / - # sep de biens - / -</td> <td>A .2 A4 A5</td> </tr> </tbody> </table> B - CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Immeuble totalité ou lots</th> <th style="width: 45%;">Dates, numéros et nature des formalités</th> <th style="width: 40%;">Observations</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TOTALITE'</td> <td>19 23 octobre 1957 n° J 937 Pl. Jusot, mort à Paris le 11-9-1957. PRIVILEGE de PRETEUR de DENIER au profit de la BANQUE REGIONALE D'ESCOMPTE ET DE DEPOSE. Immobilis ali en l'étude de M. CLAUX, not. à Châtel. Contre la Société Civile immo-Décorse du 40 ter rue du Docteur DECORSE à Saint Maurice (Seine). 1.600.000 F avec ac 1920000 F Exig. 11-9-1997 Int. 10,50% Réviser jusqu'à 11-9-1999.</td> <td>A5</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2) 28 Août 2000 Vol 2000/V n° 3656 Formalité en attente (H.C.)</td> <td>RPO Ar B3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3) 28-8 et 23-10-2000 Vol 2000/V n° 3656 Hypothèque CONVENTIONNELLE (Prot) M. GIRAY Not. Ass. à PARIS déposé le 29-6-2000 au profit de La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA BRIE, D.E. en l'étude Contre la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE DU HOTEL RUE DU DOCTEUR DECORSE A SAINT MAURICE (F5474) Pal 1.500.000 F, Acc 300.000 F - Ex: 10-7-2012 INT: 5,20% l'an EFFET JUSQU'AU 10-7-2014.</td> <td>RPO Ar B2</td> </tr> </tbody> </table>		Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations		D 16 Novembre 1957 vol. 4400 n° 6664 M. Tassart 10.9.1957 Attestation après le décès de SCHERDEL née le 25.7.1885 au profit de GUICHARD son épouse né le 2.11.1882 Devolution entiere Evaluation : 1.000.000 F datée le 16.3.1957.			2) 15 septembre 1965 Vol 6872 n° 6103 M. Pasteur le 15-4-1965, VENTE par : GUICHARD né le 2-11-1882 à : PATTE né le 18-8-1901 Prix : 280.000 F.		(Montée) CE	30 Octobre 1986 vol 9357 4 M. Pasteur Not. Assa Paris le 12.9.1986 ATTES TATION après décès de PATTE né le 18.8.1901 survenu le 19.12.1985 laissant MVZ ARD, son épouse née le 4.11.1903, Immeuble en l'état et usage d'habitation de la totalité et pour seuls héritiers PATTE épouse HOIZET née le 14.5.1926 PATTE né le 18.9.1932 Evaluation : 1.500.000 F. Prisme pour moitié / - # sep de biens - / -	A .2 A4 A5	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	TOTALITE'	19 23 octobre 1957 n° J 937 Pl. Jusot, mort à Paris le 11-9-1957. PRIVILEGE de PRETEUR de DENIER au profit de la BANQUE REGIONALE D'ESCOMPTE ET DE DEPOSE. Immobilis ali en l'étude de M. CLAUX, not. à Châtel. Contre la Société Civile immo-Décorse du 40 ter rue du Docteur DECORSE à Saint Maurice (Seine). 1.600.000 F avec ac 1920000 F Exig. 11-9-1997 Int. 10,50% Réviser jusqu'à 11-9-1999.	A5		2) 28 Août 2000 Vol 2000/V n° 3656 Formalité en attente (H.C.)	RPO Ar B3		3) 28-8 et 23-10-2000 Vol 2000/V n° 3656 Hypothèque CONVENTIONNELLE (Prot) M. GIRAY Not. Ass. à PARIS déposé le 29-6-2000 au profit de La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA BRIE, D.E. en l'étude Contre la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE DU HOTEL RUE DU DOCTEUR DECORSE A SAINT MAURICE (F5474) Pal 1.500.000 F, Acc 300.000 F - Ex: 10-7-2012 INT: 5,20% l'an EFFET JUSQU'AU 10-7-2014.	RPO Ar B2
Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations																									
	D 16 Novembre 1957 vol. 4400 n° 6664 M. Tassart 10.9.1957 Attestation après le décès de SCHERDEL née le 25.7.1885 au profit de GUICHARD son épouse né le 2.11.1882 Devolution entiere Evaluation : 1.000.000 F datée le 16.3.1957.																										
	2) 15 septembre 1965 Vol 6872 n° 6103 M. Pasteur le 15-4-1965, VENTE par : GUICHARD né le 2-11-1882 à : PATTE né le 18-8-1901 Prix : 280.000 F.																										
(Montée) CE	30 Octobre 1986 vol 9357 4 M. Pasteur Not. Assa Paris le 12.9.1986 ATTES TATION après décès de PATTE né le 18.8.1901 survenu le 19.12.1985 laissant MVZ ARD, son épouse née le 4.11.1903, Immeuble en l'état et usage d'habitation de la totalité et pour seuls héritiers PATTE épouse HOIZET née le 14.5.1926 PATTE né le 18.9.1932 Evaluation : 1.500.000 F. Prisme pour moitié / - # sep de biens - / -	A .2 A4 A5																									
Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations																									
TOTALITE'	19 23 octobre 1957 n° J 937 Pl. Jusot, mort à Paris le 11-9-1957. PRIVILEGE de PRETEUR de DENIER au profit de la BANQUE REGIONALE D'ESCOMPTE ET DE DEPOSE. Immobilis ali en l'étude de M. CLAUX, not. à Châtel. Contre la Société Civile immo-Décorse du 40 ter rue du Docteur DECORSE à Saint Maurice (Seine). 1.600.000 F avec ac 1920000 F Exig. 11-9-1997 Int. 10,50% Réviser jusqu'à 11-9-1999.	A5																									
	2) 28 Août 2000 Vol 2000/V n° 3656 Formalité en attente (H.C.)	RPO Ar B3																									
	3) 28-8 et 23-10-2000 Vol 2000/V n° 3656 Hypothèque CONVENTIONNELLE (Prot) M. GIRAY Not. Ass. à PARIS déposé le 29-6-2000 au profit de La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA BRIE, D.E. en l'étude Contre la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE DU HOTEL RUE DU DOCTEUR DECORSE A SAINT MAURICE (F5474) Pal 1.500.000 F, Acc 300.000 F - Ex: 10-7-2012 INT: 5,20% l'an EFFET JUSQU'AU 10-7-2014.	RPO Ar B2																									

II - LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements) (Suite)							A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES (Suite)			B - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES (Suite)		
N°	Bâtiment	Escalier	Etage	Nombre de pièces plus ou moins en nature du lot	Millièmes	Renseignements complémentaires	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
							Mme	19 29 septembre 1987 n° P 6045 Mme Pantou Not à Paris le 1er 11.9 1987 ATTESTATION après décès le 15 mars 1987 de MUZARD Marie 4.11. 1903. ayant PATTE Marie 14 mai 1925 et PATTE Marie le 18. 9. 1932 toutes deux pour moitié Valeur 1.050.000 F	A3. A5		4) 23 Octobre 2000 Vol 2000 V n° 4441 BORDEREAU RECTIFICATIF du 18-10- 2000 Me CLARIS Not. Ass. à PARIS le de l'inscription déposée le 28-8-2000 Vol 2000 V n° 3656 en ce qui concerne la dénomination de la Société d'habitation "PARAGRAPH: PROPRIÉTAIRE GREVE" EFFET JUSQU'AU 10-7-2014	B 3
							Totalité	53 22 Octobre 1987 n° P 6553 Re. JUSOT, not. à Paris le 11-9-1987 VENTE par PATTE Marie le 14-5-1936 et PATTE Marie le 18-9-1932 à la Société Civile Immobilière Du 40 ter Rue Du Docteur DECORSE à SAINT-MAURICE (9314) Prix : 2.100.000 F	A4-3			

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 03/05/2002 AU 12/06/2024

N° ordre : 1	Date de dépôt : 12/12/2011	Référence d'enlissement : 9404P01 2011P9106	Date de l'acte : 01/12/2011
	Nature de l'acte : LIQUIDATION ET PARTAGE DE SOCIETE		
	Rédacteur : NOT BOUVET/ECULLY		

Disposition n° 1 de la formalité 9404P01 2011P9106/UD1 :

Disposant, Donateur		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
3	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 40 TER RUE DU DOCTEUR DECORSE A SAINT MAURICE	342 179 975

Bénéficiaire, Donataire		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	BIDET	19/09/1962
2	PODETTI	23/03/1961

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	ST MAURICE	B 57		

PI : Indivision en pleine propriété

Prix/évaluation : 927 454,00 EUR



Annexe - Etat réponse

Dossier ANF n° : ANF_2024_03061337

Demande de renseignements : 075244AUTH2024000000034961H1

Dates d'informatisation des fichiers immobiliers absorbés par VAL-DE-MARNE :

CRETEIL 1 : 02/05/2002

CRETEIL 3 : 02/10/2000

CRETEIL 4 : 02/10/2000

Pour la lecture et l'analyse des fiches hypothécaires, voici un rappel des abréviations courantes utilisées dans les fiches personnelles de propriétaire et d'immeuble

Acc.	Accessoires	F.G.	Fiche générale	Ppal	Principal
A. Im. ou A.I.	Affecté avec d'autres immeubles	F.I.	Fiche d'immeuble	Ptie	Partie de
B.N.P.	Banque nationale de Paris	F.P.	Fiche particulière de lot de copropriété	P.P.D.	Privilège de prêteur de deniers
C.F.F.	Crédit Foncier de France	Fté	Formalité	P.V.	Procès-verbal
D.E.	Domicile élu	H.C.	Hypothèque conventionnelle	Rad.	Radiation
D.P.	Domaine public	Int.	Intérêt	R.C.P	Règlement de copropriété
E.D.D.	Etat descriptif de division	Not.	Notaire	Vol. n°	Volume - numéro

Pour joindre l'assistance ANF, contactez l'ADSN au **0800 306 212** (service et appel gratuits) ou connectez-vous avec votre compte ID.NOT au site **ADSN Direct** (<https://adsn-direct.freshdesk.com/support/login>)

Mention informatique & Libertés

Conformément aux conditions générales d'utilisation, vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'ADSN (95, avenue des logis - 13107 VENELLES) permettant les échanges entre votre étude et la DGFIP dans le cadre de la délivrance dématérialisée de renseignements ou de copies de documents figurant au fichier immobilier de la DGFIP.

Les données vous concernant sont conservées pendant une durée de 15 ans à partir de la date de délivrance de l'état-réponse, à des fins de traitement de contentieux éventuels.

Vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : cil.groupeadsn@adnov.fr. Le cas échéant, vous pouvez également demander la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime. Vous pouvez introduire une réclamation auprès de la CNIL.

**Annexe - Etat réponse****Dossier ANF n° : ANF_2024_03061337****Demande de renseignements : 075244AUTH20240000000034961H1****IMMEUBLES PRIS EN COMPTE POUR LA RECHERCHE**

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
069	SAINT MAURICE	B 57		



Etat-réponse délivré automatiquement par le
service Accès des Notaires au Fichier Immobilier

VAL-DE-MARNE - délivré le 15 juillet 2024

Dossier ANF n°: ANF_2024_03061337

Demande de renseignements n°: 075244AUTH2024000000034961H1

Déposée le 15/07/2024 par la SEL MALARD ASSOCIES - Paris

Réf. dossier: 202400068 / HF Statuts Création société c

Païement par virement n°: 0049477

LE PRESENT DOCUMENT CONTIENT LES DONNEES SUIVANTES :

COPIE DE FICHES (STOCK)	du 01/01/1956 au 02/05/2002	2 face(s) de copie(s) de fiche(s) délivrée(s) Sous réserve de recherches complémentaires
RELEVÉ DES FORMALITES (FLUX)	du 03/05/2002 (*) au 12/06/2024 (**)	1 formalité(s) délivrée(s)
REGISTRE DES DEPOTS (FLUX)	du 13/06/2024 au 11/07/2024 (***)	Aucune formalité délivrée

(*) Date d'informatisation du fichier immobilier interrogé (**) Date de mise à jour fichier (***) Date de l'arrêté d'enregistrement prise en compte pour la délivrance de l'état réponse

MENTION POSTERIEURE

Statuts de société civile "40 TER DECORSE" en date du 30 août 2024

Maître Joanne MALARD notaire associé de la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée "MALARD ASSOCIES - Paris", code CRPCEN 75244, titulaire d'un Office Notarial à Paris (75008), 8 Avenue Franklin Delano Roosevelt

ATTESTE qu'il y a lieu d'apporter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

- Au titre « 2.1.1. Apport en nature » il y a lieu d'ajouter le paragraphe suivant :

« 2.1.1.5.3. Fiscalité

Droits d'enregistrement/Taxe de publicité foncière

Conformément à l'article 810 bis du code général des impôts, le présent apport est exonéré de droits de mutation.

Contribution de sécurité immobilière

La contribution de sécurité immobilière sera d'un montant de :

$2.000.000,00 \text{ €} \times 0,10 \% = 2.000,00 \text{ €}.$

Plus-value immobilière

Le notaire soussigné a informé l'apporteur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera acquitté à cette même occasion.

A toutes fins utiles, les apporteurs déclarent sous leur responsabilité que l'immeuble a été acquis par eux aux termes de l'acte ci-dessus analysé dans l'effet relatif.

Toutefois, les apporteurs déclarent être exonérés de taxation de toute plus-value, les biens apportés constituant à ce jour leur résidence principale, conformément aux dispositions de l'article 150 U II-1° du Code général des impôts.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne sera déposée à l'appui de la formalité, conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts. »

Le reste de l'acte demeure inchangé.

Fait à PARIS

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le cinq septembre

Signée électroniquement par le notaire le 09 septembre 2024