

16 OCTOBRE 2024

STATUTS

De : la Société Civile Immobilière

« 110 COURCELLES »

18919404
01/01/160

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE SEIZE OCTOBRE**

**A PARIS (seizième arrondissement), 32 Avenue Raymond Poincaré,
Au siège de l'Office Notarial, ci-après dénommé,**

**Maître François LE PALUD, soussigné, notaire associé membre de la
Société par Actions Simplifiée dénommée "LES NOTAIRES DU TROCADERO"
titulaire d'un Office Notarial à PARIS (16^{ème} arrondissement), 32 avenue
Raymond Poincaré, identifié sous le numéro CRPCEN 75060,**

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

Madame Marion Fleur Clémentine **GIBERT**, cadre dans l'investissement immobilier, demeurant à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) 110 boulevard de Courcelles.

Née à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015) le 18 décembre 1989.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

La Société dénommée **DG FINANCE CONSEIL**, Société par actions simplifiée au capital de 10 euros €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 91 boulevard Malesherbes, identifiée au SIREN sous le numéro 815313119 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Marion GIBERT est présente à l'acte.

- La Société dénommée DG FINANCE CONSEIL est représentée à l'acte par Monsieur Dominique GIBERT, agissant en qualité de Président et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

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

PLAN DE L'ACTE

PREMIERE PARTIE

STATUTS

- Titre I - Caractéristiques**
- Titre II - Capital social**
- Titre III - Parts sociales**
- Titre IV - Administration**
- Titre V - Comptes sociaux**
- Titre VI - Dispositions diverses**

DEUXIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 . FORME – INTERET SOCIAL

La société a la forme d'une société civile immobilière régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

ARTICLE 2 . OBJET

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

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

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

En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

ARTICLE 3 . DENOMINATION

La dénomination sociale est : **110 COURCELLES**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile Immobilière" ou des initiales "S.C.I.", ensuite de l'indication capital social, ou le cas échéant de la mention "à capital variable", du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention "RCS" suivi du nom de la ville du greffe auprès duquel la société est immatriculée par l'intermédiaire du guichet unique.

ARTICLE 4 . SIEGE

Le siège social est fixé à : **PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017), 110 Boulevard de Courcelles.**

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

ARTICLE 5 . DUREE

La société est constituée pour une durée de 99 années

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

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

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 . APPORTS

Apport en numéraire

Madame Marion GIBERT n'effectue pas d'apport en numéraire.

La société DG FINANCE CONSEIL apporte la somme de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR).

Laquelle somme sera déposée en totalité au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation à l'office notarial rédacteur des présentes.

Apports immobiliers (en nue-propriété)

Madame Marion **GIBERT** apporte au capital social la **totalité en nue-propriété**, sous son propre usufruit viager, des biens et droits immobiliers suivants :

Désignation de l'ensemble immobilier

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT 75017 110 Boulevard de Courcelles.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	69	110 boulevard de Courcelles	00 ha 04 a 90 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro vingt-six (26)

Au quatrième étage, UN APPARTEMENT à gauche, comprenant : hall d'entrée, un dégagement, une cuisine, une salle de bains, une salle à manger, un salon, deux bureaux, deux chambres, deux lavabos, un WC

Et les sept cent quatre-vingt-cinq /dix mille dix-huitièmes (785 /10018 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quatre (64)

Au sous-sol, UNE CAVE portant le numéro 64 du plan des caves.

Et les quatre /dix mille dix-huitièmes (4 /10018 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro soixante-neuf (69)

Au sous-sol, UNE CAVE portant le numéro 69 du plan des caves.

Et les six /dix mille dix-huitièmes (6 /10018 èmes) des parties communes générales.

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi suivant acte sous seing privé en date à PARIS, du 23 mars 1934, déposé au rang des minutes de Maître Jacques ROBINEAU, notaire à PARIS, le même jour.

Il a été procédé, aux termes d'un acte reçu par Maître GUITTON, notaire à PARIS, le 20 septembre 1971, à la refonte complète dudit règlement de copropriété et à l'établissement de l'état descriptif de division. Ledit acte publié au service de la publicité foncière de PARIS 9, le 13 janvier 1972 volume 311 numéro 12.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître GEOFFROY-BERGIER, notaire à PARIS le 26 octobre 2006, publié au service de la publicité foncière de PARIS 9 le 26 décembre 2006, volume 2006P, numéro 7158.

Ledit modificatif contenant création des lots 68 et 69 issus des parties communes.

Les tantièmes de parties communes générales des lots 1 à 69 étant alors exprimés en 10.018^{ème}.

- aux termes d'un acte de dépôt de pièces reçu par Maître HUMBERT, notaire à PARIS le 18 décembre 2009, contenant adaptation au règlement de copropriété, publié au service de la publicité foncière de PARIS 9 le 10 février 2010, volume 2010P, numéro 767.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 23 février 2010 et publiée au service de la publicité foncière le 8 mars 2010 volume 2010P numéro 1249.

ÉVALUATION

Les biens et droits immobiliers sont évalués en pleine propriété à DEUX MILLIONS QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (2 430 000,00 EUR).

L'usufruit viager réservé par Madame Marion GIBERT est évalué, eu égard à son âge, et conformément au barème fiscal de l'article 669 du Code Général des Impôts, à 7/10èmes de la valeur en pleine propriété, soit une valeur de UN MILLION SEPT CENT UN MILLE EUROS (1 701 000,00 EUR).

Par conséquent, l'apport de la nue-propiété des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés est effectué à titre pur et simple pour une valeur de SEPT CENT VINGT-NEUF MILLE EUROS (729 000,00 EUR).

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pascal EROUT, notaire à PARIS, le 1er juillet 2021, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1, le 15 juillet 2021, volume 2021P, numéro 11175.

Libération des apports

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

Apports en numéraire.

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

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

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

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

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

Apports en nature.

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

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

Total des apports

La valeur totale des apports est de : sept cent quarante-quatre mille euros (744 000,00 eur).

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : SEPT CENT QUARANTE-QUATRE MILLE EUROS (744 000,00 EUR).

Il est divisé en 744 parts, de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 744 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Madame Marion GIBERT à concurrence de 729 parts, portant les numéros 1 à 729, en rémunération de son apport en nature.

DG FINANCE CONSEIL à concurrence de 15 parts, portant les numéros 730, à 744, en rémunération de son apport en numéraire.

TOTAL égal au capital social744 parts

ARTICLE 8 . AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

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

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

Droit préférentiel de souscription

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

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

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

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

ARTICLE 9 . REDUCTION DU CAPITAL

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

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées.

TITRE III . PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Cas général

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

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

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

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social.

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

Indivision

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

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

ARTICLE 11 . MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. 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 par l'intermédiaire du guichet unique, d'une copie de l'acte de mutation enregistré.

Les cessions de parts à titre onéreux consenties entre associés ou aux descendants des associés sont libres et non soumises à agrément.

En ce qui concerne les autres cessions de parts à titre onéreux, celles-ci sont soumises à l'agrément préalable des associés dans les conditions exposées ci-après.

S'agissant des cessions entre vifs de parts à titre gratuit entre associés ou au profit des descendants des associés, celles-ci sont libres et non soumises à agrément.

En ce qui concerne les autres cessions de parts à titre gratuit, celles-ci sont soumises à l'agrément préalable des associés.

Préemption

Chacun des associés reconnaît expressément aux autres associés (ci-après, les « Bénéficiaires ») un droit de préemption en cas de cession de tout ou partie des parts sociales de la Société qu'il détient ou détiendra au profit d'un tiers acquéreur, non associé de la Société (le « Cessionnaire »).

En conséquence, chacun des associés s'interdit formellement de procéder à une cession de tout ou partie des parts sociales de la Société qu'il détient ou détiendra sans mettre préalablement chacun des autres associés à même de les obtenir à des conditions égales et de préférence à tout autre.

Préalablement à la cession par un associé de tout ou partie des parts sociales de la Société qu'il détient, l'intéressé (le « Cédant ») devra notifier le projet de cession de parts à chacun Bénéficiaires.

Cette notification devra intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette notification par le Cédant vaudra promesse irrévocable de vente par le Cédant aux Bénéficiaires aux conditions du projet notifié.

Chacun des Bénéficiaires disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la première présentation de cette notification pour exercer son droit de préemption suivant les modalités ci-après :

- tout Bénéficiaire qui souhaite faire valoir son droit de préemption, notifiera au Cédant, dans le délai d'un (1) mois précité, son intention d'acquérir tout ou partie des parts sociales dont la cession est envisagée et le nombre de parts sociales qu'il entend acquérir ;
- les différentes conditions de cession des parts, tant en ce qui concerne le prix, que les conditions de paiement, seront celles du projet de cession notifié par le Cédant ;
- si les offres d'achat réunies des Bénéficiaires portent sur un nombre de parts supérieur au nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, les parts seront cédées au prorata de la participation en parts sociales détenue par chacun des Bénéficiaires ayant exercé son droit de préemption (et dans la limite de leur demande), sauf convention contraire intervenue entre les intéressés ; les rompus éventuels seront attribués à la fraction la plus élevée ;
- en cas d'exercice par les Bénéficiaires de leur droit de préemption, le Cédant devra procéder à la cession des parts sociales objet du projet de cession dans un délai de trois (3) mois à compter de la première présentation de la dernière des notifications prévues au paragraphe ci-dessus.

Si chacun des Bénéficiaires renonce à son droit, ou si à l'expiration du délai fixé au paragraphe ci-dessus les offres d'achat réunies des Bénéficiaires portent sur un nombre de parts inférieur à la totalité des parts sociales objet du projet de cession notifié, il pourra être procédé à la cession au profit d'un tiers acquéreur, non associé de la Société (le « Cessionnaire »), à la condition toutefois que le Cessionnaire soit agréé par les associés dans les conditions exposées ci-après.

Procédure d'agrément

Dans l'hypothèse où les parts dont la cession est projetée n'auraient pas été préemptées dans les conditions prévues ci-avant et si le Cessionnaire est un tiers, le Cédant devra se soumettre à la procédure d'agrément prévue ci-après, moyennant le consentement de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales, cette majorité étant déterminée compte tenu de la personne et des parts du Cédant.

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

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

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

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

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

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

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

Si la Société n'a pas fait connaître sa décision d'agréer dans le délai de trois (3) mois à compter de la notification, le consentement à la cession est réputée acquis.

Dans ce délai de trois mois, la Société peut décider de racheter les parts du Cessionnaire et de procéder en conséquence à une réduction de capital.

Le projet de cession doit être notifié à la Société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

La décision de la Société sur l'agrément du tiers Cessionnaire, qui n'a pas à être motivée, est notifiée par la gérance au cédant par lettre recommandée avec avis de réception.

Retrait d'associé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans la mesure où le retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

De même si le retrayant était sous le coup d'un mandat de protection future.

Nantissement – Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, à peine de nullité, par écrit en application des dispositions de l'article 2356 premier alinéa du Code civil. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par l'article 2338 du Code civil.

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

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

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

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

ARTICLE 12 . MUTATION PAR DECES

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE 13 . NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION – VACANCE – DECES

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

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

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

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

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa décision aux éventuels cogérants ainsi qu'à chacun des associés en respectant un préavis de trois mois. Ce délai commencera à courir à compter de la dernière réception de la démission adressée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par lettre simple remise contre émargement ou récépissé.

Toutefois en présence d'un gérant unique, la démission pourra prendre effet à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination de son successeur à la fonction de gérant.

En toute hypothèse, le gérant démissionnaire peut être dispensé du délai de préavis avec l'accord de tous les associés ou par décision d'assemblée générale.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut désormais réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

ARTICLE 14 . POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

Pouvoirs

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

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

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

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

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

Les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément. Chacun a toutefois le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants (ensemble ou séparément) ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

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

Information des associés

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

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

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 15 . FORME DES DECISIONS 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 signature privée.

ARTICLE 16 . CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

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

Elles sont faites par lettres recommandées adressées ou par courriel électronique avec accusé de réception électronique. Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

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

ARTICLE 17 . PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

ARTICLE 18 . ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix associé ou non.

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

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

ARTICLE 19 . TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le gérant, l'un d'eux ou tout associé désigné par la gérance.

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

ARTICLE 20 . PROCES-VERBAUX

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

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

ARTICLE 21 . ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

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

Les décisions sont prises **à l'unanimité** des voix présentes ou représentées.

ARTICLE 22 . ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Article 22-1. Nature des décisions extraordinaires

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

De convention expresse entre les associés, sont notamment extraordinaires, les décisions suivantes :

- o la vente d'un bien immobilier composant l'actif social de la société,
- o l'emprunt et la prise de toute garantie sur les biens composant l'actif social,
- o la réalisation de travaux d'un montant supérieur à CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR)
- o l'établissement d'un règlement de jouissance des biens et droits immobiliers ci-dessus apportés,
- o l'agrément en toutes hypothèses,
- o le nantissement de parts sociales,
- o la nomination et la révocation du ou des gérants,
- o la modification des statuts,
- o la participation à la fondation de société,
- o les modalités de retrait d'un associé en conséquence d'une réduction de capital,
- o la signature d'un bail civil ou commercial, le renouvellement ou la modification d'un tel bail,
- o la définition et l'établissement des règles de calcul du résultat,
- o l'augmentation de capital en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes,
- o la fusion,
- o la dissolution de la société,
- o le changement de la forme de la société,
- o le changement de nationalité de la société.

Article 22-2. Quorum

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de l'unanimité des parts sociales

Article 22-3. Adoption des décisions

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à l'**unanimité des voix présentes ou représentées**. Il est précisé à cet égard que chaque part donne droit à une voix.

ARTICLE 23 . DECISIONS CONSTATEES 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 signature privée, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

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

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 24 . EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE 25 . DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

Les comptes sont établis par le gérant à la clôture de chaque exercice ainsi qu'un rapport d'ensemble sur l'activité de la société comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles, ou des pertes encourues ou prévues.

L'assemblée pourra décider de faire établir tous autres documents comptables tels que bilan, compte de résultat, inventaire.

Le droit de communication s'exerce conformément à la loi.

Le bénéfice courant ou exceptionnel et le report à nouveau bénéficiaire sont distribués ou portés à un compte de réserves.

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 leur part dans le capital social.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 . COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

Si la société loue l'un de ses biens immobiliers à un tiers ou si la société met à la disposition gratuite d'un ou plusieurs associés l'un de ses biens immobiliers, le ou les locataires ou les associés occupants auront à leur charge l'entretien de celle-ci.

Si l'un des biens immobiliers n'est pas occupé ou loué, la Société pourra financer son fonctionnement avec un ou plusieurs comptes courant(s) d'associé(s).

En outre, les travaux des biens dont la société sera propriétaire pourront être financés par la Société par un ou plusieurs comptes courant(s) d'associé(s).

A cet égard, les associés prennent acte et acceptent, et ce, conformément aux dispositions légales :

- que le montant des comptes courants d'associés est totalement distinct de la quote-part de ceux-ci dans le capital. Ainsi, à titre d'exemple, si des travaux sur le bien immobilier de la société étaient nécessaires, un seul des associés pourrait mettre à la disposition de la société le montant total de ceux-ci, et ce, quelque soit sa quote-part dans le capital.

- mais qu'en cas de retrait à titre onéreux d'un associé, la cession portera :

a) Sur la valeur des parts cédées par ledit associé, laquelle sera calculée sur l'actif net (actif brut déduction faite du passif) de la société, étant précisé :

- que l'actif brut d'une société comprend la valeur du ou des biens dont la société est propriétaire, étant précisé que s'agissant des biens immobiliers et qu'à cet égard, les associés conviennent que cette valeur devra résulter de la moyenne desdits biens immobiliers fixé par trois (3) agences immobilières locales différentes,

- et que le passif comprend outre les dettes de la société envers les tiers, les dettes de la société envers ses propres associés, lesquelles sont constituées par l'addition de tous les comptes courants d'associés.

b) Et sur le compte courant d'associé dudit associé, si celui-ci en détient un.

En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement de ce dernier ne pourra en toute hypothèse être exigé qu'à la hauteur de la trésorerie disponible de la société.

ARTICLE 27 . REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, 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 aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 28 . PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE

La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 29 . LIQUIDATION

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

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

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

ARTICLE 30 . REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

ARTICLE 31 . CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la société ou lors de sa liquidation, entre la société, ses associés, ses dirigeants ou l'un de ses membres, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de PARIS par le notaire soussigné via le guichet unique.

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

NOMINATION DES PREMIERS COGERANTS

Les associés nomment pour premiers cogérants de la société :

- **Madame Marion GIBERT**, apporteuse aux présentes,
- **Monsieur Dominique GIBERT**, demeurant à PARIS (75008) 91 Boulevard Malesherbes

Les fonctions de (co)gérant sont d'une durée indéterminée.

Les cogérants déclarent accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs du gérant sont inopposables aux tiers.

ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION - ÉTAT

ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

Le notaire soussigné indique aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis avant la signature des statuts, mais uniquement au nom et pour le compte de la société en formation et expressément spécifiés comme tels par le signataire, 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 futurs associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

ACTES ACCOMPLIS APRES 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 au nom et pour le compte de la société. Le mandataire devra expressément indiquer, pour que l'engagement soit valable, qu'il agit au nom et pour le compte de la société en formation, à défaut ce contrat sera inopposable à la société mais opposable à son seul signataire.

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.

DECISION DE REPRISE POSTERIEUREMENT A L'IMMATRICULATION

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures et formalismes ci-dessus présentés ne pourront pas en principe être repris postérieurement à l'immatriculation sauf décision prise à l'unanimité des associés toutes les fois où l'engagement est nécessaire à l'activité et respecte l'intérêt social de la société conformément à l'article 1833 du Code civil. À défaut, ces engagements sont insusceptibles de confirmation ou de ratification. Les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au notaire soussigné pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un support d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

PREMIER EXERCICE SOCIAL

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le **31 décembre 2025**.

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

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés soumettent la société au régime fiscal des sociétés de personnes. Le notaire soussigné les avertit que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 320).

D'autre part et pour limiter les conséquences du franchissement occasionnel de ce seuil de 10 %, il est admis que la société civile ne soit pas effectivement soumise à l'impôt sur les sociétés au titre de l'année de dépassement si la moyenne des recettes hors taxes, de nature commerciale, réalisées au cours de l'année en cause et des trois années antérieures n'excède pas 10 % du montant moyen des recettes totales hors taxes réalisées au cours de la même période. Bien entendu, s'agissant des sociétés créées depuis moins de quatre ans, cette moyenne sera appréciée sur la période courue depuis la date de leur création. (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 330).

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

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

Le II de l'article 809 du Code général des impôts dispose que, lorsqu'une personne morale dont les résultats ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal rend les droits et taxes de mutation à titre onéreux exigibles sur les apports purs et simples qui lui ont été faits depuis le 1er août 1965 par des personnes non soumises audit impôt, sous réserve des tempéraments pouvant exister à la date du changement. Les droits sont perçus sur la valeur vénale des biens à la date du changement.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Si l'immeuble apporté a donné lieu à déduction de TVA et si son apport n'est pas imposable à la TVA, l'apporteur devra procéder à la régularisation de la TVA.

En outre, dans la mesure où l'apporteur est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

DECLARATION ANNUELLE

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

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

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

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui,

directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

CESSION DE PARTS REPRESENTATIVES D'UN APPORT EN NATURE

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

INFORMATION

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée aux paragraphes §90 et suivants du BOFIP-IMPOTS n°BOI-RFPI-PVI-10-30-20130211.

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITES DE L'APPORT DE LOTS

Propriété - Jouissance

La société bénéficiaire de l'apport sera nue-propriétaire des biens et droits immobiliers sous réserve de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Elle en aura la jouissance à compter du jour de l'extinction de l'usufruit viager réservé par l'apporteur, Madame Marion GIBERT.

Dès cette date, l'apporteur sera subrogé dans tous ses droits et obligations attachés audit bien.

Conditions générales

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

1° - La société prendra le bien dont il s'agit dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

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

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

3° - Elle fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, contributions, assurances et autres charges de toute nature afférentes au bien, ainsi que tous abonnements contractés notamment à raison de l'eau, du gaz et de l'électricité, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquieté, ni recherché à ce sujet.

Conditions particulières relatives à l'existence d'une copropriété

Le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers apportés est le Cabinet HUGUES DE LA VAISSIERE, 88 Avenue des Ternes 75017 PARIS.

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

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

La société reconnaît avoir eu connaissance, dès avant ce jour, de l'ensemble des pièces relatives à la copropriété.

Le notaire porte à la connaissance des parties les dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret numéro 2004-479 du 27 mai 2004, lequel dispose que :

"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.

2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes".

À titre de conventions particulières entre elles, non opposables au syndic de la copropriété, les parties conviennent des répartitions suivantes en ce qui concerne les charges et travaux :

- Charges

L'apporteur continuera de supporter les charges de copropriété pendant toute la durée de l'usufruit.

- Travaux

L'apporteur continuera de supporter les charges relatives aux travaux qui seront votés pendant toute la durée de l'usufruit.

- Fonds de réserve et fonds de roulement

Compte tenu de ce qui est indiqué ci-dessus, il n'y a lieu de ne procéder à aucun remboursement des fonds de réserve et fonds de roulement entre la société et l'apporteur.

- Droit de vote aux assemblées générales

L'apporteur aura seul droit de vote aux assemblées générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires, et ce pour toutes décisions à prendre.

- Notification du transfert de propriété

Afin de rendre opposable au syndicat des copropriétaires le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire Associé soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé.

**GARANTIE HYPOTHECAIRE : INFORMATION DES ASSOCIES SUR L'EXISTENCE D'UNE
HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**

Un état hypothécaire délivré le 16 octobre 2024 ne révèle l'existence d'aucune inscription hypothécaire sur le BIEN.

Toutefois, l'apporteur a informé ses associés de l'existence d'une hypothèque conventionnelle de premier rang prise sur le BIEN aux termes d'un acte reçu par Maître Pascal EROUT, notaire à PARIS, en date du 11 septembre

2024, pour sûreté d'un prêt consenti par la banque BNP PARIBAS au profit de Madame Marion GIBERT, apporteur aux présentes, pour l'acquisition dudit BIEN, dont les parties dispensent le notaire soussigné de relater les modalités, déclarant en avoir parfaite connaissance et étant en possession de tous les éléments à ce sujet.

Les associés déclarent être parfaitement informés de toutes les conséquences juridiques relatives à l'existence de cette inscription d'hypothèque conventionnelle en sûreté d'un prêt consenti au profit de Madame Marion GIBERT, en sa qualité de personne physique. Notamment, les associés déclarent avoir parfaitement conscience des risques attachés au droit de suite dont disposent les créanciers hypothécaires, et de la possibilité pour la BNP PARIBAS de saisir le BIEN apporté en cas de non-respect par Madame Marion GIBERT de ses obligations d'emprunteur.

L'apporteur déclare que sous réserve des précisions ci-dessus, la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER

Droit de préemption urbain

L'apport ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme comme concernant un **BIEN** compris dans la liste figurant à l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme.

Dispense d'urbanisme

Les associés reconnaissent que, bien qu'avertis par le notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le notaire.

Dispense de diagnostics

Les associés déclarent chacun avoir été parfaitement informés des dispositions en matière de lutte contre :

- la présence de matériaux contenant de l'amiante,
- le saturnisme et les termites.

Ainsi que des dispositions sur le diagnostic de performance énergétique, sur celui de l'installation d'assainissement, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si elles ont plus de quinze ans.

Et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers, et des sanctions attachées à leur non-respect.

Ils déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers, objet des présentes, appartiennent à Madame Marion GIBERT, pour les avoir acquis de :

1°/ Monsieur Jacques Michel Jean NOUGARO, Directeur de Sociétés, époux de Madame Madjoulina HAKIMI, demeurant à BOUSKOURA (MAROC) (MAROC) 3 IMM 128 Golf City 21782.

Né à SOUSTONS (40140) le 20 mai 1948.

Marié à la mairie de PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) le 13 février 2016 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles

1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Sophie DUCAMP-MONOD, notaire à PARIS, le 13 octobre 2015.

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

Monsieur Jacques Michel Jean NOUGARO étant divorcé en premières noces de Madame Laurence Françoise SOUBRANE suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 14 mai 2014.

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

2°/ Madame Catherine Marguerite NOUGARO, sans profession, épouse de Monsieur Eric Jean-Pierre BOUDOT de la MOTTE, demeurant à PARIS (75017) 7 rue des Renaudes.

Née à BAYONNE (64100) le 17 juillet 1953.

Mariée à la mairie de SOUSTONS (40140) le 3 juin 1978 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître de LAPASSE, notaire à PARIS, le 2 juin 1978.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3°/Mademoiselle Françoise Madeleine NOUGARO, Orthophoniste, demeurant à PARIS (75017) 12 rue de Lamandé.

Née à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008) le 14 novembre 1949.

Célibataire.

Ayant conclu avec Monsieur Jean-Michel OREVE un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître Sylvie BLANCHET, notaire à PARIS, le 26 novembre 2015.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître Pascal EROUT notaire à PARIS, le 1er juillet 2021.

Moyennant le prix de 2.430.000,00 euros payé comptant partie par emploi de fonds à hauteur de DEUX MILLIONS CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (2 125 000,00 EUR) lui provenant de la vente d'un bien immobilier aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre PROHASZKA, notaire à VILLEURBANNE, en date du 14 juin 2021 et partie au moyen d'un prêt sous signature privée d'un montant de 350.000,00 euros consentie par la société BNP PARIBAS, plus amplement dénommée en tête des présentes et garantie par une caution CREDIT LOGEMENT.

Une copie authentique dudit acte de vente a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 15 juillet 2021, volume 2021P, numéro 11175.

L'état délivré sur cette publication s'est révélé négatif en tout point.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du chef des Consorts NOUGARO

Les biens et droits immobiliers, objet des présentes, appartenait aux consorts NOUGARO par suite des faits et actes suivants, savoir :

I- DU CHEF DE MONSIEUR ET MADAME NOUGARO :

Originellement, lesdits biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur et Madame NOUGARO – POIRIER, et dépendaient de la communauté de biens réduite aux acquêts, ayant existé entre eux, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite conjointement, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Madame LIDJI Régina dite "Gina", Avocat à la Cour, demeurant à PARIS (17^{ème}), 110 boulevard de Courcelles, veuve en premières noces, non remariée de Monsieur SCHLISSELMANN Herman dit "Armand",
Née à BAZARDYK (Bulgarie), le 4 Avril 1904.

Suivant acte reçu par Maître Dominique PERINNE, Notaire à PARIS, soussigné, le 26 Juin 1989.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de SIX MILLIONS TROIS CENT MILLE FRANCS (6.300.000,00 FRS) payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS (9^{ème} Bureau), le 2 Août 1989, volume 89 P, numéro 4188.

II- DECES DE MONSIEUR NOUGARO :

Monsieur NOUGARO Jean Jacques, en son vivant, Retraité, époux de Madame POIRIER Ninette Dola Micheline, demeurant à PARIS (17^{ème}), 110 boulevard de Courcelles,

Né à BAYONNE (Pyrénées Atlantiques), le 5 Septembre 1917,

Marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Me DEMORTREUX, Notaire à PARIS (5^{ème}), le 21 Avril 1947, préalable à leur union célébrée à la Mairie de NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), le 22 Avril 1947. Ledit régime non modifié.

Est DECEDE à NANTERRE (Hauts de Seine), 16 boulevard Emile Zola, où il se trouvait momentanément, le 4 DECEMBRE 2003.

Laissant pour lui succéder :

1/ SON EPOUSE SURVIVANTE -

Madame POIRIER Ninette Dola Micheline, ci-dessus nommée, qualifiée et domiciliée, *DONATEUR aux présentes*,

- *Commune en biens*, ainsi qu'il résulte de son régime matrimonial énoncé ci-dessus, - *Donataire de l'universalité*, en vertu d'un acte reçu par Maître Bruno de LAPASSE, Notaire à PARIS, le 9 Mars 1990, régulièrement enregistré, des biens et droits mobiliers et immobiliers dépendant de la succession, ou encore du quart en pleine propriété et des trois quarts en usufruit ou enfin, de la quotité disponible ordinaire des mêmes biens, le tout au choix exclusif du conjoint.

- Héritière en vertu de l'article 757 du Code Civil, au choix, soit de la totalité en usufruit, soit du quart en pleine propriété des biens existants de la succession.

- Bénéficiaire d'un droit d'habitation viager sur la résidence principale qu'il occupait avec le DEFUNT au jour de son décès, ainsi qu'un droit d'usage viager sur le mobilier le garnissant, conformément aux dispositions de l'article 764 du Code Civil.

Ces droits se confondent avec l'avantage plus étendu résultant de la libéralité précitée.

2/ Et pour seuls HERITIERS -

1/ Monsieur NOUGARO Jacques Michel Jean,

2/ Mademoiselle NOUGARO Françoise Madeleine,

3/ Et Madame BOUDOT de la MOTTE née NOUGARO Catherine Marguerite,

Tous trois ci-dessus nommés, qualifiés et domiciliés, *DONATAIRE aux présentes*, SES TROIS ENFANTS, issus de son union avec son épouse survivante.

HERITIERS conjointement pour le tout ou divisément chacun pour UN/TIERS, *sauf les droits de survie de l'épouse survivante.*

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Dominique PERINNE, Notaire à PARIS, le 26 Janvier 2004.

Aux termes d'un acte reçu par ledit Maître Dominique PERINNE, le 29 Juin 2004, Madame veuve NOUGARO a déclaré opter pour le QUART en PLEINE PROPRIETE des biens dépendant de la succession de son défunt époux. Au titre de l'acte du 9 Mars 1990, ci-dessus visé, Madame veuve NOUGARO est usufruitière des 3/4 en vertu de l'article 757 du Code Civil.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée en un acte d'attestation notariée dressé par ledit Maître Dominique PERINNE le 29 Juin 2004.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS (9^{ème} Bureau), le 23 Août 2004, volume 2004P, numéro 4823.

III- DONATION-PARTAGE par Madame Ninette NOUGARO :

Madame Ninette NOUGARO a consenti à ses trois enfants, seuls présomptifs héritiers, une donation-partage aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique PERINNE, Notaire à PARIS, le 28 novembre 2005,

portant sur la nue-propiété des 2,521/8èmes indivis des lots de copropriété n° 26, 27, 28, et 64 avec réserve d'usufruit sa vie durant.

Une clause de réserve de droit de retour, et d'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer sa vie durant ont été insérées dans l'acte.

Les biens donnés ont été estimés à CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 9^{ème} bureau du service de la publicité foncière de PARIS le 30 janvier 2006 volume 2006P numéro 563.

Par suite du décès de Madame Ninette NOUGARO ci-après relatées toutes les réserves stipulées dans ledit acte se sont éteintes avec elle.

IV- Décès de Madame Ninette NOUGARO :

PERSONNE DECEDEE

Madame Ninette Dola Micheline POIRIER, en son vivant Sans profession, demeurant à PARIS (75017) 110 boulevard de Courcelles.

Née à PARIS (75016), le 17 février 1926.

Veuve de Monsieur Jean Jacques NOUGARO et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Décédée à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017), le 28 novembre 2019.

Absence de disposition de dernières volontés

Il n'est pas connu de disposition testamentaire ou autre à cause de mort émanant de la personne décédée.

DÉVOLUTION SUCCESSORALE

La dévolution successorale s'établit comme suit :

HERITIERS

Monsieur Jacques Michel Jean NOUGARO, Directeur de Sociétés, époux de Madame Madjoulina HAKIMI, demeurant à BOUSKOURA (MAROC) 3 IMM 128 Golf City 21782.

Né à SOUSTONS (40140) le 20 mai 1948.

Marié à la mairie de PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) le 13 février 2016 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Sophie DUCAMP-MONOD, notaire à PARIS, le 13 octobre 2015. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Son fils.

2/ Mademoiselle Françoise Madeleine NOUGARO, Orthophoniste, demeurant à PARIS (75017) 12 rue de Lamandé.

Née à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008) le 14 novembre 1949.

Célibataire.

Ayant conclu avec Monsieur Jean-Michel OREVE un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître Sylvie BLANCHET, notaire à PARIS, le 26 novembre 2015.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Sa fille.

3/ Madame Catherine Marguerite NOUGARO, Sans profession, épouse de Monsieur Eric Jean-Pierre BOUDOT de la MOTTE, demeurant à PARIS (75017) 7 rue des Renaudes.

Née à BAYONNE (64100) le 17 juillet 1953.

Mariée à la mairie de SOUSTONS (40140) le 3 juin 1978 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Bruno de LAPASSE, notaire à PARIS, le 2 juin 1978.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Sa fille.

Ses SEULS ENFANTS nés de son union avec son conjoint prédécédé.

Habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun divisément pour UN TIERS (1/3) indivis.

QUALITES HEREDITAIRES

Monsieur Jacques NOUGARO, Mademoiselle Françoise NOUGARO et Madame Catherine BOUDOT de la MOTTE sont habiles à se dire et porter héritiers de Madame Ninette NOUGARO leur mère susnommée.

DROITS

En conséquence de ce qui précède, les droits respectifs de chacun des ayants droit sont les suivants :

Monsieur Jacques NOUGARO: UN TIERS (1/3) indivis.
 Mademoiselle Françoise NOUGARO: UN TIERS (1/3) indivis.
 Madame Catherine BOUDOT de la MOTTE : UN TIERS (1/3) indivis.

L'acte de notoriété a été reçu par le notaire soussigné le 23 décembre 2019.

L'attestation de propriété immobilière a été reçue le 5 novembre 2020 par Maître Florence MERLAND-MORIN, Notaire à PARIS, le 5 novembre 2020 pour une valeur totale avec d'autres biens de huit cent vingt mille cinq cent soixante-quinze euros (820 575,00 euros) soit pour les lots numéros 26 et 64 une valeur de 747.800,00 euros et pour le lot numéro 69 pour une valeur de 5000,00 euros..

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 9, le 17 novembre 2020 volume 2020P, numéro 4891.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 10 décembre 2020 et publiée au service de la publicité foncière le 17 décembre 2020 volume 2020P numéro 5499.

FISCALITE SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

Concernant Madame Marion GIBERT :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pascal EROUT, notaire à PARIS le 1er juillet 2021 pour une valeur de deux millions quatre cent trente mille euros (2 430 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 1, le 15 juillet 2021 volume 2021P, numéro 11175.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

L'apporteur déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du BIEN comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

Précision étant ici faite que le présent apport a pour l'apporteur un caractère occasionnel. À défaut, celui-ci pourrait se voir refuser, par l'administration, le bénéfice de l'exonération visée ci-dessus.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de PARIS 17EME – 6A Boulevard de Reims – 75844 Paris Cedex 08 et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

INFORMATION SUR L'IFI

Le notaire soussigné donne aux associés, en tant que de besoin les informations suivantes sur le champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (par abréviation IFI).

Les actifs immobiliers détenus au travers de la présente société, s'ils sont affectés à l'activité opérationnelle d'une autre société, seront alors éligibles à l'IFI, si

toutefois la société utilisatrice n'est pas contrôlée par la société constituée aux présentes.

Cependant, si le redevable exerçait son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, les valeurs des titres de la société objet des présentes correspondant aux actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice (pas à une société filiale), seraient exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

ENGAGEMENT DUTREIL

Il est indiqué en tant que de besoin que l'activité de gestion par une société de son propre patrimoine mobilier ou immobilier, notamment l'activité exercée à titre habituel de loueur de locaux nus quelle que soit leur affectation, ou de locaux meublés à usage d'habitation qu'elle soit ou non accompagnée de prestations de services, n'est pas éligible à l'exonération partielle de l'article 787 B du Code général des impôts.

FISCALITE DES APPORTS

APPORT PUR ET SIMPLE

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

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

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

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

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

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

Cessions de parts représentatives d'apport en nature :

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

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	729 000,00	0,10%	729,00

ELECTION DE DOMICILE

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

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière de PARIS 1.

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfices.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée et atteste que la personne morale objet des statuts est en cours d'inscription au répertoire des entreprises prévu par l'article R 123-220 du Code de commerce.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

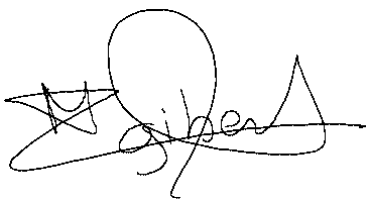
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

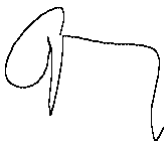
DONT ACTE sans renvoi

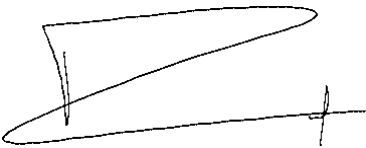
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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

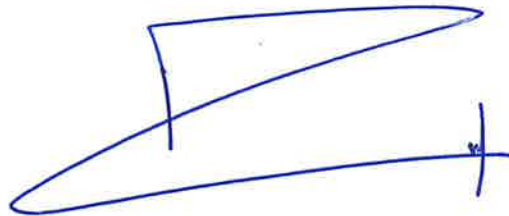
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>Mme GIBERT Marion a signé à PARIS le 16 octobre 2024</p>	
--	--

<p>M. GIBERT Dominique représentant de la société dénommée DG FINANCE CONSEIL a signé à PARIS le 16 octobre 2024</p>	
---	--

<p>et le notaire Me LE PALUD FRANÇOIS a signé à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE SEIZE OCTOBRE</p>	
--	--

COPIE AUTHENTIQUE,
certifiée conforme à l'original
établie sur 33 pages.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'F' with a horizontal line extending to the right and a vertical line crossing it.