

PUBLIE AU SERVICE DE PUBLICITE FONCIERE DE LIBOURNE
LE 04 OCTOBRE 2024
VOLUME 2024P NUMERO 24791

24335106
JB/JB/MF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE VINGT SIX SEPTEMBRE
A CREON (Gironde), 25 Place de la Prévôté, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,
Maître Jacques BILLOCHON, Notaire au sein de la Société Civile
Professionnelle "Patrick BEYLOT et Frédéric BEYLOT", titulaire d'un Office
Notarial à CREON, 25 Place de la Prévôté. , identifié sous le numéro CRPCEN
33045 ,**

**A REÇU le présent acte contenant AUGMENTATION DE CAPITAL
SOCIAL**

A LA REQUETE DE :
Monsieur Cédric **ROUGIER**, Directeur culturel, demeurant à GUILLAC
(33420) 2 Ragoun.
Né à PESSAC (33600) le 13 octobre 1987.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Madame Camille Marie Jeanne **REVEILLON**, Auto-entrepreneur, demeurant à
GUILLAC (33420) 2 Ragoun.
Née à LENS (62300) le 4 avril 1991.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

APPORTEURS

La Société dénommée **2C FAMILLE**, Société civile immobilière au capital de 100 €, dont le siège est à GUILLAC (33420), 2 Ragoun, identifiée au SIREN sous le numéro 931231997 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LIBOURNE.

SOCIETE

Monsieur Cédric **ROUGIER**, Directeur culturel, demeurant à GUILLAC (33420) 2 Ragoun, susnommé, agissant également en qualité de gérant.

REPRESENTANT DE LA SOCIETE

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

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Cédric ROUGIER

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Madame Camille REVEILLON

- Extrait d'acte de naissance.

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

EXPOSE

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

Constitution

La société 2C FAMILLE a été constituée conformément à la loi entre les requérants aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 18 juillet 2024.

Siège social

Le siège social est fixé à GUILLAC (33420), 2 Ragoun.

Capital social

Le capital social est à ce jour intégralement libéré.

Il s'élève à un montant de 100 €, divisé en 100 parts sociales de chacune un euro (1.00 eur), réparties entre les associés de la manière suivante :

- Monsieur Cédric ROUGIER à concurrence de 50 parts, portant les numéros 1 à 50, en rémunération de son apport en numéraire.

- Madame Camille REVEILLON à concurrence de 50 parts, portant les numéros 51 à 100, en rémunération de son apport en numéraire.

Durée

La durée de la société est de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF années.

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, et notamment la propriété de panneaux photovoltaïques.*

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.

Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement. »

Immatriculation

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LIBOURNE sous le numéro 931231997 et identifiée au SIREN sous le numéro 931231997.

Absence de modification du pacte social

Cette société, par rapport au pacte social original, n'a pas connu de modification.

DISPOSITIONS STATUTAIRES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL

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

« 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.*

ABSENCE DE PRIME D'EMISSION

Aux termes de l'assemblée générale ci-après relatée, il a été décidé que les nouveaux titres émis le seraient à leur montant nominal sans que ce montant soit majoré d'une prime d'émission.

ASSEMBLEE GENERALE

Les apporteurs sont actuellement membres de la société et détenteurs de 100 titres numérotés 1 à 100 en pleine propriété, leur projet d'apport et d'augmentation de capital par création de nouveaux titres sociaux à son bénéfice a été porté à la connaissance des membres de la société, en assemblée générale le 26 septembre 2024.

Cette assemblée régulièrement convoquée et réunissant le quorum requis par les statuts a autorisé le même jour l'augmentation proposée.

Elle figure au registre des délibérations.

Une copie certifiée conforme de la délibération est annexée.

Ceci exposé, il est passé à l'augmentation de capital objet des présentes, par le ou les apporteurs à la société bénéficiaire :

AUGMENTATION DE CAPITAL

APPORT IMMOBILIER

A GUILLAC (GIRONDE) 33420 Lieu-dit Ragoun.

Une parcelle de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|---------|------------------|
| B | 350 | Ragoun | 00 ha 41 a 14 ca |

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

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000.00 EUR).

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître BUFFANDEAU notaire à ARCACHON le 6 février 2020, publié au service de la publicité foncière de LIBOURNE le 19 février 2020, volume 2020P, numéro 1189.

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITES DE L'APPORT DE TERRAIN

Propriété - Jouissance

La société bénéficiaire de l'apport sera propriétaire et aura la jouissance dudit bien à compter de ce jour.

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

Conditions

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

1° - La société prendra le bien dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur, à raison du mauvais état du sol et du sous-sol, pour raison de défaut d'alignement, vices cachés, soit enfin, pour erreur dans la désignation ou la superficie sus-indiquée. La différence de mesure, en plus ou en moins fera le profit ou la perte de la société.

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.

3° - Elle acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels le bien est ou sera assujéti, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Apport pur et simple :

Il est ici précisé que cet apport est réalisé à titre pur et simple. L'apporteur conservera la charge de l'intégralité des remboursements liés à l'acquisition de la propriété.

Il résulte d'un courrier établi par le Crédit Agricole d'Aquitaine le 24 juillet 2024 que « la présente opération ne donnera pas lieu à l'application de la déchéance du terme et de de la clause d'exigibilité du prêt. »

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Nature de la servitude

Servitude de passage et de passage de divers réseaux

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule, et un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines (EDF, telecom...).

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaire :

2C FAMILLE

Désignation :

A GUILLAC (GIRONDE) 33420 Lieu-dit Ragoun.

Une parcelle de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|---------|------------------|
| B | 350 | Ragoun | 00 ha 41 a 14 ca |

Effet relatif

Apport en nature objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds servant

Propriétaire :

Le fonds servant appartient à Monsieur Cédric ROUGIER et Madame Camille REVEILLON en pleine propriété.

Désignation :

A GUILLAC (GIRONDE) 33420 2 Lieu-dit Ragoun,

Une propriété.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|---------|------------------|
| B | 349 | Ragoun | 00 ha 06 a 96 ca |

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître BUFFANDEAU notaire à ARCACHON le le 6 février 2020 , publié au service de la publicité foncière de LIBOURNE 1 le 19 février 2020, volume 2020P, numéro 1189..

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée en teinte rose au plan annexé approuvé par les PARTIES.

EVALUATION

La présente convention notariée relative à l'exercice d'une servitude légale est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150.00 EUR).

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 37 1 2°).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Cette convention relative à l'exercice d'une servitude légale sera soumise à l'imposition fixe de 125 euros prévue à l'article 679 4° du Code général des impôts.

Toutefois, conformément à l'article 672 du Code général des impôts, si l'acte venait à comporter plusieurs dispositions indépendantes donnant ouverture, les unes à une imposition proportionnelle, les autres à une imposition fixe, il n'est alors rien perçu sur ces dernières dispositions, sauf application de l'imposition fixe la plus élevée comme minimum de perception, si le montant de l'imposition proportionnelle exigible est inférieur.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La contribution de sécurité immobilière sera perçue au taux de 0,10 % sur l'évaluation faite avec un minimum de perception de 15 euros (articles 881 K et 881 M b du Code général des impôts). Cette contribution est prise autant de fois qu'il y a de servitudes.

Précisions particulières sur l'apport immobilier**Droit de préemption urbain**

L'apport ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, les BIENS apportés n'étant pas

situés dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document annexé.

Urbanisme :

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte, après visa des parties et mention du notaire soussigné, les pièces suivantes ci-après énoncées :

Un certificat d'urbanisme délivré par la mairie de GUILLAC le 18 mars 2024 sous le n°CU 033 19624 F002.

Divisions d'immeuble sans déclaration préalable

L'apporteur déclare :

- Que l'immeuble provient d'une division de propriété.
- Que cette division n'a pas été précédée d'une déclaration préalable en mairie.

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
- Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.
- Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Le cas en l'espèce est l'obtention d'un Permis de construire pour la construction d'un hangar de stockage, initialement délivré le 14 décembre 2023 sous le n°PC 033196 23F0002, modifié aux termes d'un arrêté en date du 18 mars 2024 sous le n°PC 03319623F0002 M01, et transféré au profit de la société SCI C FAMILLE le 22 août 2024 sous le n°PC 03319623 F0002T03.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

La consultation de la bases de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques)est annexée.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

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

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

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone alea fort.
Une copie de la cartographie est annexée.

Etude géotechnique

Le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, identifiée comme moyenne ou forte, une étude géotechnique de type G1 préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée par le cabinet INGESOL le 24 septembre 2024 et est annexée.

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Le contenu de cette étude mentionnée à l'article R 132-5 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

Cette étude devra être également annexée aux mutations successives de l'immeuble.

OBLIGATION LEGALE DE DEBROUSSAILLEMENT

L'article L 134-6 du Code forestier impose une obligation de débroussaillage à la charge du propriétaire ou de l'occupant, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ;

2° Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

4° Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis du conseil municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après information du public, porter l'obligation énoncée au 1° au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres) ;

5° Sur les terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée ou un lotissement ;

6° Sur les terrains mentionnés supportant des lieux de résidences démontables ;

7° Sur les terrains mentionnés supportant la création de campings et parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs nécessitant un permis d'aménager ainsi que la réalisation de travaux et la mise en place de dispositifs mentionnés à l'article L443-2 du Code de l'urbanisme dans les zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible, sur une profondeur de 50 mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ;

8° Aux abords des installations dans lesquelles des substances, préparations ou mélanges dangereux sont présents dans des quantités telles qu'ils peuvent être à l'origine d'accidents majeurs et dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, sur une profondeur de 100 mètres à compter des limites de propriété de l'établissement (le représentant de l'Etat dans le département peut augmenter cette profondeur, sans toutefois excéder 200 mètres).

La mutation d'un terrain, d'une construction, d'un chantier ou d'une installation concerné par une obligation de débroussaillage est conditionnée au respect de cette obligation sur ce terrain ou aux abords de cette construction, de ce chantier ou de cette installation, dans la limite de la propriété sur laquelle cette construction, ce chantier ou cette installation est installé.

Les périmètres des terrains soumis aux obligations de débroussaillage sont indiqués sur les documents annexés au plan local d'urbanisme, ou au document d'urbanisme en tenant lieu, ou à la carte communale.

Ce dispositif est renforcé pour les territoires réputés particulièrement exposés au risque d'incendie (article L 133-1 du Code forestier).

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes.

En l'espèce le bien n'est pas situé dans une zone concernée par cette obligation.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ce BIEN appartient aux apporteurs à concurrence de moitié chacun au moyen de l'acquisition faite de :

1/ Monsieur Jean Claude ANDRON, retraité, époux de Madame Catherine LESPINASSE, demeurant à PAREMPUYRE (33290) 34 Avenue du Maréchal Leclerc, né à LIBOURNE (33500) le 28 juin 1957.

2/ Monsieur Jean-Camille ANDRON, ingénieur informatique, époux de Madame Sandrine Bénédicte BORTLE, demeurant à SAINT-JEANNET (06640) 300 chemin de provence, né à LIBOURNE (33500) le 24 juillet 1963.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre Jean BUFFANDEAU notaire à ARCACHON (GIRONDE), le 6 février 2020.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de publié au service de la publicité foncière de LIBOURNE 1 le 19 février 2020, volume 2020P, numéro 1189.

Antérieurement ce bien appartenait aux conjoints ANDRON, par suite des faits et actes suivants :

Originairement, ce bien dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame Claude ANDRON ci-après nommés, pour l'avoir acquis ensemble au cours et pour le compte de leur communauté de Madame Marguerite LABAYLE, demeurant alors à Ragoun, commune de GUILLAC, divorcée de Monsieur Pierre André SAVIGNAC, née à GUILLAC le 23 août 1985, aux termes d'un acte reçu par Maître POYAUD, notaire à BRANNE le 26 octobre 1966 publié au service de la publicité foncière de LIBOURNE le 10 novembre 1966, volume 4796, n°35.

Décès de Monsieur Claude Jean ANDRON :

Monsieur Claude Jean ANDRON, en son vivant retraité époux de Madame Jenne SAVY, demeurant à GUILLAC 2 route de Falyras, né à DAIGNAC le 29 juin 1931, est décédé à LIBOURNE le 23 décembre 2018, laissant pour lui succéder :

Madame Jeanne SAVY, son conjoint survivant, commune en biens héritière légale,

Et pour seuls héritiers sauf les droits du conjoint survivant,
Monsieur Jean Claude ANDRON et Monsieur Jean Camille ANDRON, ses deux fils susnommés,

Décès de Madame Jeanne SAVY :

Madame Jeanne SAVY, veuve de Monsieur ANDRON, née à LIBOURNE le 10 octobre 1934, est décédée à GUILLAC le 1^{er} janvier 2019, laissant pour lui succéder :

Monsieur Jean Claude ANDRON et Monsieur Jean Camille ANDRON, ses deux fils susnommés issus de son union avec son époux prédécédé.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître CHASSAIGNE, notaire à GENISSAC le 28 mars 2019.

L'attestation de propriété a été dressée le 28 mars 2019 et publiée au service de la publicité foncière de LIBOURNE le 1^{er} 8 avril 2019, volume 2019P, n°2496.

ATTRIBUTION DES DROITS SOCIAUX EN REMUNERATION DES APPORTS

Le ou les apports qui précèdent sont consentis et acceptés moyennant l'attribution, aux apporteurs ci-après désignés, de SOIXANTE MILLE (60000) parts sociales nouvelles de UN EURO (1.00 EUR) chacune, entièrement libérées et numérotées de 101 à 60100 et réparties de la manière suivante :

- À Monsieur Cédric ROUGIER à raison de TRENTE MILLE (30000) parts sociales numérotées de 101 à 30100.
- À Madame Camille REVEILLON à raison de TRENTE MILLE (30000) parts sociales numérotées de 30101 à 60100.

PROPRIETE – JOUISSANCE DES DROITS SOCIAUX

L'apporteur sera propriétaire des titres concernés à compter de ce jour. Dès cette date, il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces titres.

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

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

En ce qui concer Monsieur Cédric ROUGIER :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître BUFFANDEAU, notaire à ARCACHON le 6 février 2020 pour une valeur de soixante mille euros (60 000.00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LIBOURNE 1, le publié au service de la publicité foncière de LIBOURNE 1 le 19 février 2020, volume 2020P, numéro 1189.

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

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

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

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

En ce qui concerne Madame Camille REVEILLON :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître BUFFANDEAU, notaire à ARCACHON le 6 février 2020 pour une valeur de soixante mille euros (60 000.00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LIBOURNE 1, le 19 février 2020 volume 2020P, numéro 1189.

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

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

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de BLAYE 5 rue Roger Toziny s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

TAXE SUR APPORT DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

Article 1529 II c du Code général des impôts

La valeur d'apport du terrain est inférieure à son prix d'acquisition majoré d'un montant égal à 200 % de ce prix, par suite et conformément aux dispositions de l'article 1529 II c du Code général des impôts, la taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due.

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge de l'apporteur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition n'étant pas supérieur à 10.

NON SOUSCRIPTION A ENGAGEMENT COLLECTIF

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

MODIFICATIONS STATUTAIRES

Les statuts sont modifiés comme suit, par suite de l'apport ci-dessus constaté, le capital social étant désormais fixé à la somme de soixante mille cent euros (60 100.00 eur) et dorénavant divisé en soixante mille cent (60100) titres sociaux de un euro (1.00 eur) chacun.

CAPITAL SOCIAL – NOUVELLE MENTION

Le capital social est d'un montant de soixante mille cent euros (60 100.00 eur), divisé en soixante mille cent (60100) titres sociaux de un euro (1.00 eur) chacun, numérotés de 1 à 60100, attribués aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- M. Cédric ROUGIER, à concurrence de 30050 parts, portant les n° 1 à 50 et 101 à 30100.
- M. Camille REVEILLON, à concurrence de 30050 parts, portant les n° 51 à 100 et 30101 à 60100.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 60100.

Le représentant de la société déclare que les soixante mille cent (60100) parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité et intégralement libérées, et qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus.

Il dispense le notaire soussigné de lui signifier la modification statutaire.

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 LIBOURNE 1.

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

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 de commerce, clientèles, droits à un bail ou promesses de bail. Il convient de faire abstraction :

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

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

Cessions de parts représentatives d'apport en nature :

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

CONTRIBUTION DE 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 | 60 000.00 | 0,10% | 60.00 |

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

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par la société, ainsi que son représentant l'y oblige.

FORMALITES

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de la société, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

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

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

Les peines complémentaires figurant aux alinéas 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal sont par ailleurs applicables aux personnes morales :

dissolution, placement sous surveillance judiciaire, exclusion temporaire ou définitive des marchés publics, interdiction temporaire ou définitive de procéder à une offre au public des titres financiers ou de faire admettre ses titres aux négociations sur un marché réglementé, affichage de la décision prononcée ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME 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.

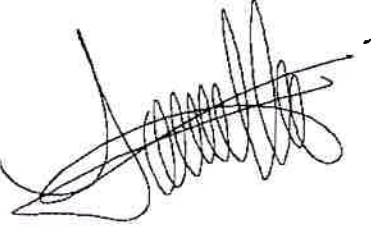
DONT ACTE sans renvoi

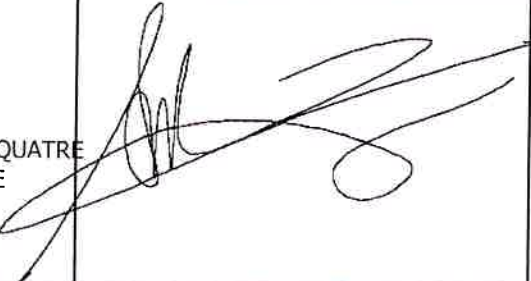
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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>M. ROUGIER Cédric a signé à CREON le 26 septembre 2024</p> |  |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>Mme REVEILLON Camille a signé à CREON le 26 septembre 2024</p> |  |
|--|--|

| | |
|--|---|
| <p>et le notaire Me BILLOCHON JACQUES a signé à CREON L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT SIX SEPTEMBRE</p> |  |
|--|---|

Copie Authentique sur 19 pages

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la minute

