

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

15 juillet 2024

AUGMENTATION DE CAPITAL SOCIAL
De la société A&J IMMOBILIER

COPIE AUTHENTIQUE

101961605

BB/BB/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE QUINZE JUILLET

A LA ROCHELLE (Charente Maritime), 33 avenue Michel Crépeau, au
siège de l'Office notarial ci-après dénommé,

Maître Benjamin BERTOLASO, Notaire au sein de la Société Civile
Professionnelle « Dorothée DESFOSSES-MOREAU et Guillaume TROMAS,
notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à LA ROCHELLE (17000),
identifié sous le numéro CRPCEN 17116,

A REÇU le présent acte contenant AUGMENTATION DE CAPITAL
SOCIAL

A LA REQUETE DE :

Monsieur Franck Marc PAUCHET, Agent de maîtrise, et Madame Martine
Claire TEIXEIRA, Chargée d'études et projets, demeurant ensemble à RIVEDOUX-
PLAGE (17940) 163 rue des Cabillauds.

Monsieur est né à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) le 19 juillet
1969,

Madame est née à LA ROCHELLE (17000) le 14 février 1972.

Mariés à la mairie de RIVEDOUX-PLAGE (17940) le 29 mai 1999 sous le
régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, ledit
régime aménagé aux termes d'un acte reçu par Maître BERTOLASO, Notaire à LA
ROCHELLE, le 15 mars 2024, et devenu définitif par suite de non-opposition.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet d'autres modifications.

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.
sont présents

APPORTEURS

La Société dénommée A&J IMMOBILIER, Société à responsabilité limitée au
capital de 1000 €, dont le siège est à RIVEDOUX-PLAGE (17940), 163 rue des

1

MP

FP

Caillauds, identifiée au SIREN sous le numéro 987776945 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

SOCIETE

Monsieur Franck Marc **PAUCHET**, Agent de maîtrise, époux de Madame Martine Claire **TEIXEIRA**, demeurant à RIVEDOUX-PLAGE (17940) 163 rue des Caillauds.

Né à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) le 19 juillet 1969.

Marié à la mairie de RIVEDOUX-PLAGE (17940) le 29 mai 1999 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, ledit régime aménagé aux termes d'un acte reçu par Maître BERTOLASO, Notaire à LA ROCHELLE, le 15 mars 2024, et devenu définitif par suite de non opposition.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet d'autres modifications.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte et régulièrement habilité à l'effet des présentes pour représenter ladite société aux termes de la délibération ci-après visée.

REPRESENTANT DE LA SOCIETE

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 :

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

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

A l'origine, la société A&J IMMOBILIER a été constituée conformément à la loi entre Monsieur et Madame Franck et Martine PAUCHET suivant acte sous signatures privées en date du 11 mars 2024.

Siège social

Le siège social est fixé à RIVEDOUX-PLAGE (17940), 163 rue des Caillauds.

FR

1

MR

Capital social

Le capital social est à ce jour intégralement libéré.

Il s'élève à un montant de 1000 €, divisé en 100 parts de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, entièrement souscrites, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

1° Monsieur Franck PAUCHET à concurrence de :

- une part sociale en pleine propriété numérotée 50.
- 49 parts sociales en usufruit numérotées 1 à 49

2° Madame Martine PAUCHET à concurrence de

- une part sociale en pleine propriété numérotée 100.
- 49 parts sociales en usufruit numérotées 51 à 99

3° Madame Anastasia PAUCHET à concurrence de 49 parts sociales en nue-propriété numérotées 1 à 49

4° Madame Johanna PAUCHET à concurrence de 49 parts sociales en nue-propriété numérotées 51 à 99.

Durée

La durée de la société est de 99 années.

Objet

La société a pour objet, en France et à l'étranger :

- L'acquisition, la détention et l'exploitation par bail, location ou autrement de tout immeuble,
- La location en meublé de tout immeuble ainsi que toutes prestations annexes et connexes d'hébergement,
- La mise en valeur desdits immeubles, notamment par aménagement, amélioration, édification de constructions pour toutes destinations,
- L'emprunt auprès de tout prêteur afin de permettre la réalisation du présent objet,
- La vente de manière exceptionnelle des immeubles détenus par la société.

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.

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.

Immatriculation

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LA ROCHELLE sous le numéro 987776945 et identifiée au SIREN sous le numéro 987776945.

Modification du pacte social

Cette société, par rapport au pacte social original, n'a connu comme modification que la donation par Monsieur et Madame PAUCHET de la nue-propriété de 98 parts sociales leur appartenant au profit de leurs enfants, Mesdames Anastasia et Johanna PAUCHET aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 12 avril 2024, régulièrement enregistré.

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence à courir le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre.

La société ayant été constituée cette année, le premier exercice social n'a pas encore été arrêté.

DISPOSITIONS STATUTAIRES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL

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

FP
MR

« Le capital social peut être augmenté ou réduit de toutes les manières autorisées par la loi en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

[...]

Si l'augmentation de capital est réalisée, pour partie ou en totalité, par des apports en nature, la décision de la collectivité des associés constatant l'augmentation de capital et l'augmentation consécutive du capital ainsi que la modification des statuts, doit contenir l'évaluation de chaque apport, au vu d'un rapport annexé à cette décision et établi sous sa responsabilité par un commissaire aux apports désigné à l'unanimité ou en justice sur requête du ou des gérants. Ce commissaire aux apports doit être un commissaire aux comptes qui n'a pas réalisé tant actuellement que depuis trois ans de mission au sein de la société ».

RENONCIATION INDIVIDUELLE AU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

Aux termes de l'assemblée générale ci-après relatée, tous les membres de la société ont expressément renoncé individuellement par lettre recommandée avec accusé de réception à leur droit préférentiel de souscription au profit de l'apporteur aux présentes qui a accepté.

L'apporteur est le seul associé à souscrire à l'augmentation de capital.

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

L'apporteur étant actuellement membre de la société et détenteur de 98 titres sociaux en usufruit et deux titres sociaux en pleine propriété, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, son 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 13 juillet 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

La moitié indivise du BIEN immobilier ci-après désigné :

A RIVEDOUX-PLAGE (CHARENTE-MARITIME) 17940 145 Impasse des courlis,

Une maison d'habitation comprenant : séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle d'eau avec douche et WC, annexe de jardin

Garage, Jardin

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZC	190	145 IMP DES COURLIS	00 ha 05 a 60 ca

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

FP

1

MP

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Etant ici précisé que l'autre moitié indivise du BIEN appartient à la SOCIETE pour l'avoir acquis de Monsieur Jack PAUCHET aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné ce jour, concomitamment aux présentes, et qui sera régulièrement publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

Évaluation

Cet apport de la moitié indivise du BIEN est effectué à titre pur et simple pour une valeur de DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280 000,00 EUR), basé sur une valeur du BIEN pour la totalité en pleine propriété de CINQ CENT SOIXANTE MILLE EUROS (560 000,00 EUR).

Effet relatif

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître PERREAU-BILLARD notaire à SAINT-MARTIN-DE-RE le 30 septembre 2016, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 18 octobre 2016, volume 2016P, numéro 8565.

Donation suivant acte reçu par Maître TROMAS notaire à LA ROCHELLE le 2 décembre 2016, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 14 décembre 2016, volume 2016P, numéro 10348.

L'usufruit réservé au seul profit de Madame Albertine MICHAUDEL veuve COMMENGES est sans objet par suite de son décès survenu le 4 mai 2023.

Aménagement de régime matrimonial suivant acte reçu par Maître BERTOLASO, notaire à LA ROCHELLE le 15 mars 2024 en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITES DE L'APPORT DE PROPRIETE BATIE

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 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.

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

1 MP FP

toute nature afférentes au bien, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire obtenu à la date du 26 juin 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

Précisions particulières sur l'apport immobilier

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 8 mars 2024.

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner en date du 8 mars 2024, ainsi que l'avis de réception portant la date du 8 mars 2024 sont annexés.

Plus de deux mois s'étant écoulés depuis l'avis de réception de la déclaration d'intention d'aliéner sans que le bénéficiaire du droit de préemption ait fait connaître sa décision, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption en application de l'article R213-7 du Code de l'urbanisme.

Urbanisme

Les requérants 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 du bien 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.

Absence d'opération de construction ou de rénovation depuis dix ans

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds,	Illimitée sauf si présence d'amiante

FP

1 MP

		faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

1

MP

FP

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

À ce sujet, les parties à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informées 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.

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

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

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

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

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

Etat des risques

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de niveau 3.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

FP

1

MP

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

La moitié indivise du BIEN appartient à Monsieur Franck PAUCHET par suite des faits et actes ci-après relatés :

A l'origine, le BIEN dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur Marcel Marc COMMENGES et Madame Albertine MICHAUDEL, pour l'avoir acquis de Monsieur Maxime MANTEAU, né à COULON le 22 août 1922, et Madame Fabriciana RODRIGUEZ, son épouse, née à NAVA DE AREVELO (Espagne) le 22 août 1922,

Suivant acte reçu par Maître CHARLES notaire à SAINT-MARTIN-DE-RE le 23 juillet 1982, et dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 5 août 1982, volume 6957, numéro 15.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé à l'acte

Décès de Monsieur Marcel COMMENGES

Monsieur Marcel Marc COMMENGES est décédé à LA ROCHELLE le 1^{er} octobre 1991,

Laissant à sa survivance : Madame Albertine COMMENGES née MICHAUDEL, son épouse, DONTAEUR aux présentes,

Commune en biens meubles et acquêts

Donataire en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître REX, Notaire à AMBAZAX le 15 avril 1988,

Usufruitière légale du quart, lequel usufruit se confond avec le bénéfice de la donation sus-énoncée.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHARLES, notaire à SAINT-MARTIN-DE-RE le 27 décembre 1991, Madame Albertine COMMENGES a opté pour un quart en toute propriété et trois quarts en usufruit de la succession de son défunt époux.

Et pour habile à se dire et porter héritiers, Madame Mauricette COMMENGES, sa fille unique, issue de son union avec son épouse survivante, héritière pour la totalité de la succession sauf les droits du conjoint survivant.

Ces qualités héréditaires ont été constatées aux termes d'un acte reçu par Maître CHARLES, notaire susnommé, le 2 avril 1992. Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 16 avril 1992, volume 1992P, numéro 2499.

Donation par Madame Albertine COMMENGES à Madame Mauricette COMMENGES

7 MP SP

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHAUMONT, Notaire à SAINT-MARTIN-DE-RE le 9 juillet 2004, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 31 août 2004 volume 2004P numéro 7104,

Madame Albertine MICHAUDEL veuve COMMENGES a fait donation en avancement de parts successorale à sa fille, Madame Mauricette COMMENGES, du quart indivis en nue-propriété de l'immeuble susvisé.

Cette donation a été consentie sous diverses charges et conditions, telles une réserve de droit de retour, une interdiction d'aliéner et d'hypothéquer.

Aux termes dudit acte, le bien a été évalué en toute propriété à la somme de 228.000,00 euros, et la quote-part transmise à 45.600,00 euros.

Décès de Madame Mauricette COMMENGES

Madame Mauricette Pierrette COMMENGES, en son vivant retraité, née à ATHIS-MONS (91200) le 26 avril 1946, demeurant à RIVEDOUX-PLAGE, 140 rue du Comte d'Hastrel, divorcée en premières noces de Monsieur Jacques PAUCHET et épouse séparée de biens en secondes noces de Lionel POULIN

Est décédé à SAINT MARTIN DE RE le 15 mars 2016

Laissant pour recueillir sa succession son époux survivant, Monsieur Lionel POULAIN, né à PONT SUR YONNE le 7 décembre 1948, demeurant à SAINT MAIGRIN (17520) lieudit Peubreau,

Légataire de l'universalité des biens meubles et immeubles de la succession aux termes d'un testament olographe fait à PARIS en date du 4 juillet 2011.

Et pour habiles à se dire et porter héritiers :

Monsieur Franck PAUCHET requérant aux termes des présentes

Monsieur Jack PAUCHET, né à PARIS (75020), le 2 juin 1970 et demeurant alors à LE PERRAY EN YVELINES 11 rue de la Porte Moutonnière.

Ces qualités héréditaires ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître PERREAU BILLARD, Notaire à SAINT MARTIN DE RE, le 18 avril 2016.

Aux termes d'un acte contenant consentement à exécution du testament susvisé reçu par Maître PERREAU BILLARD, Notaire à SAINT MARTIN DE RE, les 29 et 30 septembre 2016, Monsieur POULAIN a notamment déclaré cantonner son émolument à tous les biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession à l'exception de l'immeuble sis à RIVEDOUX-PLAGE, 145 impasse des Courlis, cadastré section ZC numéro 190.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été reçue par Maître PERREAU BILLARD, Notaire à SAINT MARTIN DE RE, le 30 septembre 2016, dont une copie authentique a été régulièrement publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 18 octobre 2016, volume 2016P, numéro 8565.

Donation par Madame Albertine COMMENGES à Messieurs Franck et Jack PAUCHET

Aux termes d'un acte reçu par Maître TROMAS notaire à LA ROCHELLE le 2 décembre 2016, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 14 décembre 2016, volume 2016P, numéro 10348, Madame Albertine COMMENGES, susnommée, a fait donation au profit de ses deux petits-enfants et seuls présomptifs héritiers, venant par représentation de leur mère, Madame Mauricette COMMENGES, susnommée, par parts égales, de 3/8^e indivis en nue-propriété de l'immeuble objet des présentes.

Cette donation a été consentie sous diverses charges et conditions, telles une réserve de droit de retour, une interdiction d'aliéner et d'hypothéquer.

Aux termes dudit acte, le bien a été évalué en toute propriété à la somme de 380.000,00 euros, et la quote-part transmise à 128.250,00 euros.

Etant ici précisé que les charges et conditions contenues dans les donations susvisées sont désormais sans objet par suite du décès de Madame Albertine COMMENGES, survenu à RIVEDOUX-PLAGE (17940), le 4 mai 2023.

FP

1

MP

Apport du bien à la communauté des époux PAUCHET

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 15 mars 2024 Monsieur Franck PAUCHET a fait l'apport de la moitié indivise du BIEN lui appartenant à la communauté existante entre son épouse et lui.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

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

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

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître PERREAU-BILLARD, notaire à SAINT-MARTIN-DE-RE le 30 septembre 2016

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le 18 octobre 2016 volume 2016P, numéro 8565.

Donation suivant acte reçu par Maître TROMAS, notaire à LA ROCHELLE le 2 décembre 2016

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le 14 décembre 2016 volume 2016P, numéro 10348.

Aménagement de régime matrimonial suivant acte reçu par Maître BERTOLASO, notaire à LA ROCHELLE le 15 mars 2024, en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

Opération intercalaire – Détermination du prix d'origine et de la durée de détention

L'origine qui précède s'analyse en une opération intercalaire pour le calcul de la plus-value taxable, par suite et afin de déterminer la valeur d'origine ainsi que la durée de détention, il convient de se référer à l'acte qui a précédé cette opération intercalaire.

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 donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

FP

1

MP

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 LA ROCHELLE – 26 AVE DE FETILLY -17000 LA ROCHELLE et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

COMMISSAIRE AUX APPORTS

L'apport en nature décrit ci-dessus a été évalué connaissance prise des conditions stipulées les concernant et du rapport établi le 19 avril 2024 par Monsieur Laurent JOUDON, commissaire aux comptes au sein du cabinet AUDIT EXPERT, sis à POITIERS, 38 rue Pigeon Blanc, désigné par tous les associés fondateurs, en qualité de commissaire aux apports.

Le rapport est annexé aux présents statuts.

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.

CALCULS DE L'AUGMENTATION DE PARTS ET DE LA PRIME D'APPORT

• Calcul du nombre de parts créées :

La valeur actuelle de la société est de 1.000,00 euros pour 100 parts, soit 10,00 euros la part.

L'apport immobilier est de 280.000,00 euros.

Il entraîne donc la création de 28.000 parts sociales (280.000,00 euros / 10,00 euros).

• Calcul du montant de l'augmentation de capital :

Au capital social, une part vaut 10,00 euros.

En créant 28.000,00 parts sociales, le capital est augmenté de 280.000,00 euros.

Soit un nouveau capital social de 281.000,00 euros.

Il n'existe pas de différence entre le montant des apports (280.000,00 euros) et l'augmentation de capital soit (280.000,0 euros), par suite, il n'y a pas lieu de constater l'existence d'une prime d'apport qui devrait être inscrite au passif du bilan et sur laquelle porteraient les droits de tous les associés y compris les apporteurs eux-mêmes et qui pourrait recevoir toute affectation que décidera la collectivité des associés.

• Attribution des parts créées - subrogation :

Les 28.000 parts créées sont attribuées à Monsieur et Madame Franck et Martine PAUCHET :

Monsieur Franck PAUCHET : 14000 parts sociales en pleine propriété numérotées 101 à 14100

Madame Martine PAUCHET : 14000 parts sociales en pleine propriété numérotées 14101 à 28100.

FP

1

MP

INTERVENTION DU REPRESENTANT DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE – OPPOSABILITE

Au présent acte, intervient Monsieur Franck PAUCHET en sa qualité de représentant de la société bénéficiaire, lequel :

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

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 deux cent quatre-vingt-un mille euros (281 000,00 eur) et dorénavant divisé en vingt-huit mille cent (28100) titres sociaux de dix euros (10,00 eur) chacun.

CAPITAL SOCIAL – NOUVELLE MENTION

Le capital social est d'un montant de deux cent quatre-vingt-un mille euros (281 000,00 eur), divisé en vingt-huit mille cent (28100) titres sociaux de dix euros (10,00 eur) chacun, numérotés de 1 à 28100, attribués aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Franck PAUCHET à concurrence de :

- 14001 parts sociales en pleine propriété numérotées 50 et 101 à 14100
- 49 parts sociales en usufruit numérotées 1 à 49

Madame Martine PAUCHET à concurrence de

- 14001 parts sociales en pleine propriété numérotées 100 et 14101 à 28100
- 49 parts sociales en usufruit numérotées 51 à 99

Madame Anastasia PAUCHET à concurrence de 49 parts sociales en nue-propriété numérotées 1 à 49

Madame Johanna PAUCHET à concurrence de 49 parts sociales en nue-propriété numérotées 51 à 99.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 28100 parts.

Le représentant de la société déclare que les 28000 parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité et intégralement libérées, et qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus.

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 LA ROCHELLE 1.

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

FP

1

MP

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	280 000,00	0,10%	280,00

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.

FP

N

MP

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.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

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

7 MP

déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

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

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

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

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

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

Dans la mesure où la présente opération entraînera la création d'un nouveau bénéficiaire effectif tel que défini ci-dessus, celui-ci est informé que la sanction du non-respect de cette obligation est le défaut de dépôt du document relatif au bénéficiaire effectif ou le dépôt d'informations inexacts ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 euros d'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.

FP

MP

MP

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

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties 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.

PP

MP

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

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

DONT ACTE sur dix-huit pages

Comprenant

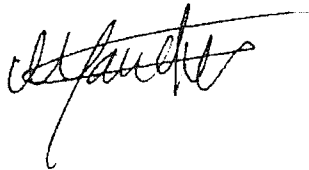
- renvoi approuvé : *sans*
- blanc barré : *sans*
- ligne entière rayée : *sans*
- nombre rayé : *sans*
- mot rayé : *sans*

Paraphes

MP FP
h

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

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





MP FP

Annexé à la minute
d'un acte reçu par
le Notaire soussigné

SARL A&J IMMOBILIER
Société civile au capital de 1000,00 €
Siège : RIVEDOUX-PLAGE (17940), 163 rue des Caillauds
RCS de LA ROCHELLE : 987776945

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE
LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

Le TREIZE JUILLET

A 18 heures

Au siège social de la société ci-après nommée,

Se sont réunis les associés, **en assemblée générale extraordinaire**, sur convocation régulière de la gérance, adressée à chacun d'entre eux.

Les documents suivants ont été adressés aux associés, savoir :

- Le texte des résolutions proposées.

L'assemblée est présidée par Monsieur Franck PAUCHET, agissant en qualité de cogérant.

La feuille de présence, dûment signée par les associés, permet de constater la présence ou la représentation des associés suivants :

Sont présents :

1/ Monsieur Franck Marc PAUCHET, né à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) le 19 juillet 1969, demeurant à RIVEDOUX-PLAGE (17940) 163 rue des Caillauds,

Titulaire d'une part sociale en pleine propriété numérotée 50 et de 49 parts sociales en usufruit numérotées 1 à 49.

2/ Madame Martine Claire TEIXEIRA épouse PAUCHET, née à LA ROCHELLE (17000) le 14 février 1972, demeurant à RIVEDOUX-PLAGE (17940) 163 rue des Caillauds,

Titulaire d'une part sociale en pleine propriété numérotée 100 et de 49 parts sociales en usufruit numérotées 51 à 99.

3/ Madame Anastasia Claire Thérèse PAUCHET, née à LA ROCHELLE (17000) le 6 septembre 2004, demeurant à RIVEDOUX-PLAGE (17940) 163 rue des Caillauds,

Titulaire de 49 parts sociales en nue-propriété numérotées 1 à 49

4/ Madame Johanna Albertine Odette PAUCHET née à LA ROCHELLE (17000) le 27 juillet 2001, demeurant à RIVEDOUX-PLAGE (17940) 163 rue des Caillauds,

Titulaire de 49 parts sociales en nue-propriété numérotées 51 à 99

Sont représentés : néant

Total des parts présentes ou représentées : 100 % des parts composant le capital social.

Le quorum est par suite atteint.

Les associés peuvent en conséquence valablement exprimer leur vote.

Lecture est donnée de l'ordre du jour tel que rapporté en ces termes dans la convocation adressée aux associés.

ORDRE DU JOUR

- Apport immobilier.
- Augmentation de capital social
- Modification des statuts.
- Pouvoirs.

FP

MP

Sont à la disposition des associés, sur le bureau de l'assemblée : les statuts, la copie de la convocation, les récépissés postaux, les documents sus-énoncés adressés aux associés, la feuille de présence, les pouvoirs.

~~Puis, le président déclare que les mêmes pièces ont été mises à la disposition des associés plus de quinze jours avant la date de la présente réunion, et qu'ils ont eu la possibilité de poser pendant ce délai, toute question au gérant, ce dont l'assemblée lui donne acte.~~

Le Président donne ensuite lecture du rapport de la gérance et ouvre la discussion.

La discussion est ensuite ouverte puis le Président de séance a mis successivement aux voix les résolutions à l'ordre du jour dès que personne n'a plus demandé la parole :

Ce qui s'est résumé ainsi :

DISCUSSIONS ET RÉSOLUTIONS

Résolution n°1 : Apport immobilier :

Monsieur et Madame Franck et Martine PAUCHET entendent apporter à la société la moitié indivise du bien immobilier suivant :

A RIVEDOUX-PLAGE (CHARENTE-MARITIME) 17940 145 Impasse des courlis,
Une maison d'habitation comprenant : séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle d'eau avec douche et WC, annexe de jardin
Garage, Jardin
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZC	190	145 IMP DES COURLIS	00 ha 05 a 60 ca

Cet apport est effectué à titre pur et simple.

La moitié en pleine propriété apportée est évaluée pour une valeur de

RESOLUTION :

Cette résolution est mise aux voix.

Pour l'adoption : unanimité.

La résolution est adoptée.

L'assemblée générale des associés, connaissance prise dudit apport, déclare donner son entière approbation à l'estimation des biens apportés, agréer l'apport susvisé et en dispenser la signification à faire à la société aux termes des dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

Les associés non apporteurs déclarent expressément renoncer à leur droit préférentiel de souscription.

Résolution n°2: Augmentation de capital social.

Par suite de l'apport immobilier susvisé, les associés ont précisé les calculs suivants :

• Calcul du nombre de parts créées :

La valeur actuelle de la société est de 1.000,00 euros pour 100 parts, soit 10,00 euros la part.

L'apport immobilier est de 280.000,00 euros.

Il entraîne donc la création de 28.000 parts sociales (280.000,00 euros / 10,00 euros).

• Calcul du montant de l'augmentation de capital :

Au capital social, une part vaut 10,00 euros.

FP

MP

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Les présentes devront figurer au registre des délibérations de la société.

POUVOIRS

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités nécessaires, notamment auprès du greffe du Tribunal de commerce, et en particulier à Monsieur Franck PAUCHET avec faculté de déléguer ses pouvoirs, à l'effet de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement de la ou des résolutions prises.

L'assemblée générale lui donne d'ores et déjà tous pouvoirs pour modifier le nombre de parts créées, la répartition des parts sociales, le montant de la prime d'apport si nécessaire, et ce afin que l'apport immobilier soit régularisé et que l'immeuble susvisé appartienne à la société.

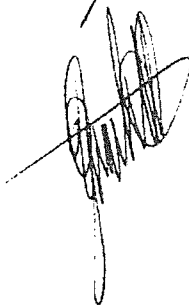
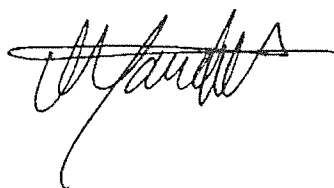
L'assemblée l'autorise dès à présent à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des personnes physiques au contrat en opposition d'intérêt ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

L'Assemblée précise que, s'il y a lieu, le procès-verbal doit être suivi d'une mise à jour des statuts. À défaut, la modification non transcrite dans les statuts sera inopposable aux tiers avec toutes les conséquences que cela entraîne.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 19 heures.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le gérant et les associés.

Pour copie, certifiée conforme



En créant 28.000,00 parts sociales, le capital est augmenté de 280.000,00 euros.
Soit un nouveau capital social de 281.000,00 euros.

Il n'existe pas de différence entre le montant des apports (280.000,00 euros) et l'augmentation de capital soit (280.000,0 euros), par suite, il n'y a pas lieu de constater l'existence d'une prime d'apport qui devrait être inscrite au passif du bilan et sur laquelle porteraient les droits de tous les associés y compris les apporteurs eux-mêmes et qui pourrait recevoir toute affectation que décidera la collectivité des associés.

• Attribution des parts créées - subrogation :

Les 28.000 parts créées sont attribuées à Monsieur et Madame Franck et Martine PAUCHET :
Monsieur Franck PAUCHET : 14000 parts sociales en pleine propriété numérotées 101 à 14100
Madame Martine PAUCHET : 14000 parts sociales en pleine propriété numérotées 14101 à 28100.

RESOLUTION :

Cette résolution est mise aux voix.
Pour l'adoption : unanimité.
La résolution est adoptée.

Les associés déclarent agréer l'augmentation de capital attachée à l'apport susvisé et en dispenser la signification à faire à la société aux termes des dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

Ces parts, assujetties à toutes les dispositions statutaires, porteront jouissance à compter de la signature de l'acte authentique constatant l'apport immobilier et l'augmentation de capital social y attachée, à recevoir par l'Office notarial de Maître Dorothee DESFOSSÉS-MOREAU, notaire à LA ROCHELLE.

Résolution n°3 : Modification des statuts

En conséquence des décisions adoptées ci-dessus et de l'augmentation de capital, l'assemblée décide de modifier les statuts notamment de la façon suivante :

Capital social :

Monsieur Franck PAUCHET à concurrence de :

- 14001 parts sociales en pleine propriété numérotées 50 et 101 à 14100
- 49 parts sociales en usufruit numérotées 1 à 49

Madame Martine PAUCHET à concurrence de

- 14001 parts sociales en pleine propriété numérotées 100 et 14101 à 28100
- 49 parts sociales en usufruit numérotées 51 à 99

Madame Anastasia PAUCHET à concurrence de 49 parts sociales en nue-propriété numérotées 1 à 49

Madame Johanna PAUCHET à concurrence de 49 parts sociales en nue-propriété numérotées 51 à 99.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 28100 parts.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.
Pour l'adoption : unanimité.
La résolution est adoptée.

RESOLUTION :

Cette résolution est mise aux voix.
Pour l'adoption : unanimité.
La résolution est adoptée.

MP

Département : **CHARENTE MARITIME** **Annexé à la Direction Générale des Finances Publiques**

Commune : **RIVEDOUX-PLAGE**

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
26 ave De Fétilly - BP 80808 Réception
sur RDV 17000
17000 La Rochelle Cédex 1
tél. 05 46 30 68 04 - fax
ptgc.170-la-rochelle@dgif.finances.gouv.fr

Section : ZC
Feuille : 000 ZC 01

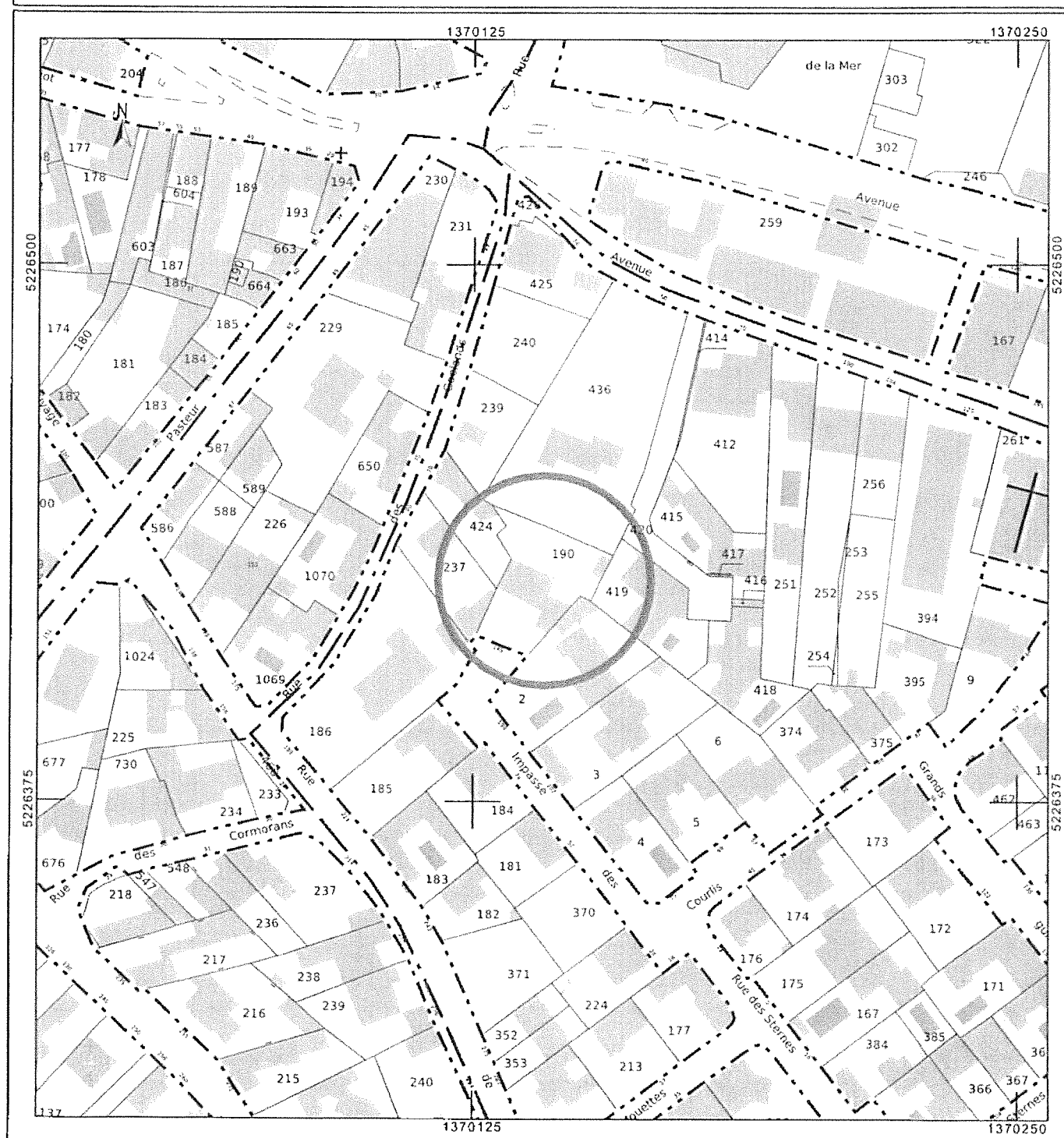
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 04/03/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Ministère chargé
de l'urbanisme

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

cerfa
N° 10072*02

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

**Déclaration d'intention
d'aliéner un bien (1)**



Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))



Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))



Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))



**Demande d'acquisition
d'un bien (1)**



Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)



Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)



Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²

A. Propriétaire(s)

Personne physique

Nom, prénom

Monsieur Franck PAUCHET et Madame Claire TEIXEIRA son épouse

Profession (facultatif) (5)

agent de maîtrise - chargée d'études et projets

Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

Adresse ou siège social (6)

N° voie

163

Extension

Type de voie

Nom de voie

Rue des Caillauds

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

17940

Localité

Rivedoux-Plage

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l' (des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

B. Situation du bien (8)

Adresse précise du bien

N° voie

145

Extension

Type de voie

Nom de voie

Impasse des Courlis

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

17940

Localité

Rivedoux-Plage

Superficie totale du bien

560

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
ZC	190	145 IMP DES COURLIS	560

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI ☒

NON ☐

C. Désignation du bien

Immeuble Non bâti ☐ Bâti sur terrain propre ☒ Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire ☐ :

Occupation du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

[Signature]

[Signature]

Bâtiments vendus en totalité (9) ☒

Surface construite au sol (m²)

Surface utile ou habitable (m²) 60

Nombre de Niveaux ☒ : 1Appartements ☐ :Autres locaux ☐ :Vente en lot de volumes ☐Locaux dans un bâtiment en copropriété (10) ☐

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable	Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans	☐
						Moins de 4 ans	☐
					Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans	☐
						Moins de 10 ans	☐

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu : la moitié 1/2 en pleine propriété

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature

Nombre

Numéro des parts

D. Usage et occupation (12)**Usage**habitation ☒ professionnel ☐ mixte ☐ commercial ☐ agricole ☐ autre (préciser) ☐ :**Occupation**par le(s) propriétaire(s) ☐ par un (des) locataire(s) ☐ sans occupant ☒ autre (préciser) ☐ :

Le cas échéant, joindre un état locatif

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens

OUI ☐ NON ☒

Préciser la nature

Indiquer si rente viagère antérieure

F. Modalités de la cession**1 - Vente amiable**

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres)

0 € (zéro euros)

€

Dont éventuellement inclus :

Mobilier

Cheptel

Récoltes

Autres

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien

(description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :comptant à la signature de l'acte authentique ☐ à terme (préciser) : ☐Si commission, montant : ☐TTC ☐ HT ☐ Bénéficiaire :acquéreur ☐ vendeur ☐Paiement en nature ☐

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Evaluation de la contrepartie

Rente viagère ☐

Montant annuel

Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser) ☐

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser) ☐Echange ☐

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant

Propriétaires contre-échangistes

Apport en société ☒

Bénéficiaire SARL A&J IMMOBILIER

Estimation du bien apporté 280 000 EUROS

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

Estimation du terrain

Estimation des locaux à remettre

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession ☐**2 – Adjudication (13)**Volontaire ☐ Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire ☐Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage ☐

Date et lieu de l'adjudication

Montant de la mise à prix

G. Les soussignés déclarent :

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

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14) ☐A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués ☒

Nom, prénom de l'acquéreur (15)

Profession (facultatif)

Adresse

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

Localité

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant a(ux) propriétaire(s) nommé(s) en A ☐

A LA ROCHELLE

Le 08032024

Signature et cachet s'il y a lieu

PO Maître Benjamin BERTOLASO

H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom PO Maître BERTOLASO Benjamin

Qualité Notaire

Adresse

N° voie 2

Extension

Type de voie

Nom de voie Rue Cardinal

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 17000

Localité

La Rochelle

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A ☐A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile ☒**J. Observations**

Madame, Monsieur, il s'agit d'un apport en société et non d'une vente, seulement la plateforme ne me valide pas la DIA s'il n'y a pas de prix de vente c'est pourquoi dans la case prix de vente vous trouverez la somme de 0.

Apport par Monsieur et Madame PAUCHET de la moitié de la maison située au 145 impasse des Courlis en pleine propriété, au profit de la SARL

A&J IMMOBILIER

Le prix est de 280 000€.

En vous remerciant par avance,

Cordialement

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

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

Liste des renvois figurant dans le formulaire

(1) -

La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.

(2) -

Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où se trouve situé ce bien

(3) -

Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé, la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où se trouve situé ce bien

(4) -

Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les "espaces naturels sensibles des départements", la déclaration est à adresser au président du Conseil général du département dans lequel se trouve situé ce bien.

(5) -

Profession à renseigner selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.

(6) -

Le siège à indiquer dans cette rubrique (si le propriétaire est une personne morale) est celui du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra en indiquer l'adresse à la rubrique H et remplir également la rubrique I.

(7) -

Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :

l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;

l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil général ou le conservatoire.

(8) -

Si la cession du bien entraîne une division parcellaire, indiquez là à cet endroit.

(9) -

Bâtiments vendus en totalité ; les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple).

la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ; les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles le cas échéant locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, magasins par exemple)

(10) -

Locaux dans un bâtiment en copropriété :

Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc.

La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux, etc.)

(11) -

Droits sociaux (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : "locaux dans un bâtiment en copropriété").

Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.

Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple.

(12) -

Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien.

Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.

(13) -

Adjudication :

Cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication.

Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

(14) -

Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du "droit de délaissement" qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

(15) -

Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption,

l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

(16) -

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :

- maintien de l'usage actuel

- ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve, etc.

(17) -

Signataire autre que le propriétaire :

Qualité : mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.

Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

Pour en savoir plus,

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement – La Grande Arche - 92505 La Défense cedex
standard + (33) 1 40 81 21 22

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

Benjamin BERTOLASO

De: nepasrepondre@soluris.fr
Envoyé: lundi 11 mars 2024 17:49
À: charlotte.tripoteau.17116@notaires.fr
Objet: Rivedoux-Plage : Accusé de réception électronique de votre demande numéro 4486.

Annexé à la minute
d'un acte reçu par
le Notaire soussigné

Madame, Monsieur,

Vous avez saisi par voie électronique, le 08/03/2024, une demande de Déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme sur la commune de Rivedoux-Plage. Cette demande est désormais référencée sous le numéro DIA 017297 24 E0008 et reçue en mairie le 08/03/2024.

Le présent accusé de réception (que nous vous invitons à conserver) atteste de la réception de votre saisine par l'administration compétente et vous informe des prochaines étapes de la procédure. Cela ne préjuge pas de la complétude ou de la recevabilité du dossier qui dépend notamment des pièces à fournir.

Pour tout renseignement concernant votre dossier, vous pouvez contacter le service en charge du dossier par téléphone au 05 17 83 20 82 ou par messagerie électronique à foncier@cc-iledere.fr.

Le délai d'instruction de votre dossier est de 2 mois à compter de la date de réception par la collectivité et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'une renonciation tacite à la préemption.

Cordialement

Le service foncier de la Communauté de Communes de l'Ile de Ré

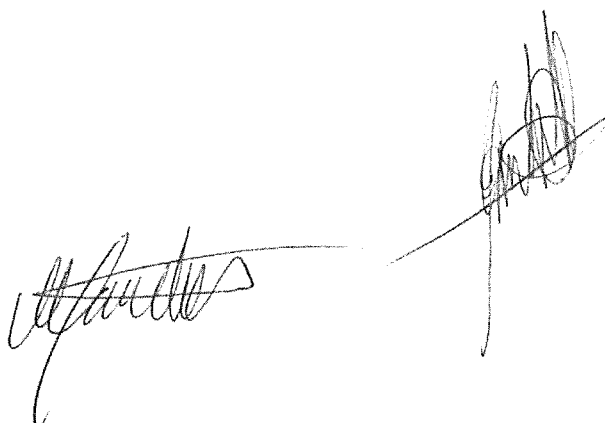
Ne répondez pas directement à ce message, celui-ci vous est envoyé automatiquement et aucun traitement ne pourrait être effectué sur un éventuel retour.



Annexé à la minute
d'un acte reçu par
le Notaire soussigné

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE
AUX APPORTS**

sur l'évaluation des apports en nature effectués
à la société **A&J IMMOBILIER**
Société à responsabilité limitée
au capital de 1000 euros
Siège social : 163 Rue des Caillauds
17940 RIVEDOUX PLAGE
RCS La Rochelle 987 776 945



A&J IMMOBILIER

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX APPORTS

sur l'évaluation des apports en nature effectués
à la société **A&J IMMOBILIER**
Société à responsabilité limitée
au capital de 1000 euros
Siège social : 163 Rue des Caillauds
17940 RIVEDOUX PLAGE
RCS La Rochelle 987 776 945

Par décision unanime des associés, j'ai été nommé commissaire aux apports avec pour mission de décrire et d'apprécier la valeur des apports fait par Monsieur Franck PAUCHET et par Madame Martine PAUCHET à la société **A&J IMMOBILIER**, société à responsabilité limitée au capital de 1000 €, dont le siège social est le suivant : 163 Rue des Caillauds 17940 RIVEDOUX PLAGE RCS La Rochelle 987 776 945.

J'ai établi conformément à l'article L 223-33 du Code de Commerce et à l'article R 223-6 de ce même code, à la suite des contrôles effectués, le présent rapport pour rendre compte de l'accomplissement de ma mission.

1 - Désignation et Estimation des Apports :

Aux termes du projet de statuts, Monsieur Franck PAUCHET et Madame Martine PAUCHET ont convenus d'apporter à la société **A&J IMMOBILIER**, société à responsabilité limitée au capital de 1000 € dont le siège social est 163 Rue des Caillauds 17940 RIVEDOUX PLAGE, la moitié indivis du bien immobilier dont la désignation suit et évalué globalement pour la pleine propriété à **560 000 €** :

Dans un ensemble immobilier situé à RIVEDOUX PLAGE (17940) 145 impasse des courlis, une maison d'habitation comprenant : séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle d'eau avec douche et WC, annexe de jardin, Garage, Jardin

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZC	190	145 Impasse des Courlis	00 ha 05 a 60 ca

2 - Conditions et rémunération des apports :

L'apport de la moitié indivis effectué en nature est évalué à **280 000 €**.

DS
W

A&J IMMOBILIER

Cet apport en nature, estimé à 280 000 €, est rémunéré au moyen de l'attribution de **28 000 parts sociales d'une valeur nominale de 10 € chacune** qui seront créées par la société **A&J IMMOBILIER** à titre d'augmentation de capital.

RECAPITULATION DES APPORTS :

Total des apports en numéraire :	0 €
Total des apports en nature :	<u>280 000 €</u>
ENSEMBLE des apports :	280 000 €

Le capital social après augmentation est fixé à la somme de 281 000 €.

Il est divisé en 28 100 parts de 10 € chacune, attribuées aux associés dans les proportions suivantes :

Monsieur Franck PAUCHET à concurrence de :

- 14001 parts sociales en pleine propriété numérotées 50 et 101 à 14100
- 49 parts sociales en usufruit numérotées 1 à 49

Madame Martine PAUCHET à concurrence de

- 14001 parts sociales en pleine propriété numérotées 100 et 14101 à 28100
- 49 parts sociales en usufruit numérotées 51 à 99

Madame Anastasia PAUCHET à concurrence de 49 parts sociales en nue propriété numérotées 1 à 49

Madame Johanna PAUCHET à concurrence de 49 parts sociales en nue propriété numérotées 51 à 99.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 28100 parts.

3 - Vérifications effectuées et Appréciation de l'évaluation des biens apportés :

3.1 - Vérifications effectuées :

J'ai examiné les éléments du projet de statuts qui m'ont été communiqués par Maître Benjamin BERTOLASO, Notaire au sein de la SCP « Dorothée DESFOSSES MOREAU et Guillaume TROMAS », 17000 LA ROCHELLE et j'ai procédé à un examen de l'évaluation du bien apporté à partir d'estimations réalisées par plusieurs agences immobilières.

J'ai également recueilli les informations que j'ai estimées nécessaires de Monsieur et Madame PAUCHET pour l'accomplissement de ma mission.

os
W

A&J IMMOBILIER

3.2 - Appréciation de l'évaluation des biens apportés :

L'évaluation de bien bâti apporté est une opération technique délicate en raison de la multiplicité des facteurs susceptibles d'être pris en considération.

Nous souhaitons attirer l'attention sur le fait que les informations contenues dans ce rapport ont été élaborées à partir de renseignements communiqués et d'hypothèses formulées.

L'évaluation a été effectuée dans le contexte de l'apport de biens détenus personnellement par Monsieur et Madame PAUCHET à une société dans laquelle ils sont associés.

Les montants retenus pour valoriser les apports en nature présentés dans le projet de statuts décrivant les apports en nature semblent cohérent et prudent compte tenu des références obtenues. L'évaluation des biens apportés ne saurait en conséquence présenter un risque de surévaluation si l'on s'en tient aux différentes estimations et évaluations réalisées par des agences immobilières.

En conséquence de ce qui précède, la valeur nette des apports en nature qu'il est projeté de consentir à la société A&J IMMOBILIER peut être valablement retenue pour 280 000 €.

Il n'a pas été porté à ma connaissance d'événements de nature à modifier cette appréciation depuis la communication du projet de statuts de la SARL décrivant les apports et l'augmentation de capital.

4 - Conclusion :

J'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, selon les normes de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

Sur la base de mes travaux, je peux conclure que la valeur nette des apports en nature s'élevant à 280 000 € n'est pas surévaluée et, qu'en conséquence, elle est au moins égale à la valeur au nominal des parts sociales de la société A&J IMMOBILIER à émettre en rémunération de ces apports à titre d'augmentation de capital.

En conséquence et sous la condition que les associés approuvent les apports effectués, je n'ai pas d'objection à formuler sur la valeur des apports en nature décrits ci-dessus.

Fait à Poitiers, le 19 avril 2024

Pour la société AUDIT EXPERT
Laurent JOUDON
Commissaire aux comptes
inscrit auprès la Cour d' Appel de Poitiers.

DocuSigned by:
Laurent Joudon
13E18577C30F43F...

DS
C
commissaire
aux comptes



Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement

Référence : 06230323-PAUCHET-INDIVISION

Réalisé par Patrick TSHIBALA

Pour le compte de Patrick Petit Diagnostics

Date de réalisation : 2 avril 2024 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° 18-1163 du 14 juin 2018.

Annexé à la minute
d'un acte reçu par
le Notaire soussigné

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
145 Impasse des Courlis
17940 Rivedoux-Plage

Référence(s) cadastrale(s):
ZC0190

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Bailleur
INDIVISION PAUCHET Franck et Jack
Locataire



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation Par submersion marine	révisé	15/02/2018	non	non	p.3
PPRn	Maintien de l'état Régulé au trait de côte sous surveillance	révisé	15/02/2018	non	non	p.3
PPRn	Feu de forêt	révisé	15/02/2018	non	non	p.4
Zonage de sismicité : 3 - Modérée ⁽¹⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽²⁾				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au trait de côte						
Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)				Concerné	Détails	
Plan d'Exposition au Bruit ⁽³⁾				Non	-	
Bases Saisi Icop ⁽³⁾				Non	0 site à + de 500 mètres	

*Ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune

(1) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(2) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R1113-26 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2013-434 du 4 juin 2013 délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2013.

(3) Informations cartographiques consultables en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.gispaat.fr/geo/indivision/plan-exposition-au-bruit-pen>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.



Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'inondation	Oui	Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non	.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave. fiabilité INCONNUE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaire		Non	.
 Mouvement de terrain		Non	.
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	.
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Non	.
	ICPE : Installations industrielles	Non	.
 Cavités souterraines		Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres autour d'une cavité identifiée.
 Canalisation TMD		Non	.
 Retrait / gonflement des argiles		Non	.

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>



SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	4
Localisation sur cartographie des risques.....	5
Déclaration de sinistres indemnisés.....	7
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	8
Annexes.....	9



État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 02/04/2024

Parcelle(s) : ZC0190

145 Impasse des Courlis 17940 Rivédoux-Plage

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui ☐ non ☒

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(Les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation ☐ Crue torrentielle ☐ Remontée de nappe ☐ Submersion marine ☐ Avalanche ☐
Mouvement de terrain ☐ Mvt terrain-Sécheresse ☐ Séisme ☐ Cyclone ☐ Eruption volcanique ☐
Feu de forêt ☐ autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

oui ☐ non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui ☐ non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(Les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers ☐ Affaissement ☐ Effondrement ☐ Tassement ☐ Emission de gaz ☐
Pollution des sols ☐ Pollution des eaux ☐ autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

oui ☐ non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **approuvé** oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **prescrit** oui ☐ non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(Les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque industriel ☐ Effet thermique ☐ Effet de surpression ☐ Effet toxique ☐ Projection ☐

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐ non ☒

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

oui ☐ non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 ☐ zone 2 ☐ zone 3 ☒ zone 4 ☐ zone 5 ☐
Très faible Faible Modérée Moyenne Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 ☒ zone 2 ☐ zone 3 ☐
Faible Faible avec facteur de transfert Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui ☐ non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui ☐ non ☒
Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme
oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans ☐ oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐ non ☐ zonage indisponible ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui ☐ non ☐

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui ☐ non ☐

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Parties concernées

Bailleur INDIVISION PAUCHET Franck et Jack

à

le

Locataire

à

le

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les avertissements ou préavis, qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Société de Diagnostic Immobilier
47 rue des Tamaris 17740 SAINT-MARIE-DE-RE
Tél. : 0546075116 - E-mail : contact@patrick-petit.fr N°SIREN : 53420789
Compagnie d'assurance : AXA n° N°10519657004

PPRn Par submersion marine, révisé le 15/02/2019 (multirisque)

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques

La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

PPRn Recul du trait de côte et de falaises, révisé le 15/02/2018
(multirisque)

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques

La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.



Feu de forêt

PPRn Feu de forêt, révisé le 15/02/2018 (multirisque)

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.

Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Débordement rapide (torrentiel)	27/02/2010	01/03/2010	02/03/2010	☐
Par submersion marine - Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Par submersion marine - Glissement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/05/1999	03/05/1999	04/12/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1992	31/12/1992	13/01/1993	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <http://www.georisques.gouv.fr/>

Préfecture : Rochelle - Charente-Maritime
Commune : Rivedoux-Plage

Adresse de l'immeuble :
145 Impasse des Courlis
Parcelle(s) : ZC0190
17940 Rivedoux-Plage
France

Etabli le :

Bailleur :

Locataire :

INDIVISION PAUCHET Franck et Jack



Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par Patrick Petit Diagnostics en date du 02/04/2024 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° 18-1163 en date du 14/06/2018 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 18-1163 du 14 juin 2018

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, révisé le 15/02/2018
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



Direction départementale
des Territoires et de la Mer

PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Service de l'Urbanisme, de
l'Aménagement, des Risques et du
Développement Durable

Unité Prévention des Risques

ARRÊTÉ N° 18-1163

portant mise à jour de la liste des communes où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Charente-Maritime annexée à l'arrêté préfectoral n° 3271 du 22 décembre 2014.

Le préfet du département de la Charente-Maritime
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu les décrets n° 2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu le décret n° 2017-780 du 5 mai 2017 relatif aux plans de prévention des risques technologiques ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 06-511 du 13 février 2006 modifié par l'arrêté préfectoral n° 14-3271 du 22 décembre 2014, donnant la liste des 472 communes du département de la Charente-Maritime où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu l'arrêté préfectoral du 06 novembre 2015 publié au Journal Officiel du 26 décembre 2015, créant à compter du 01 janvier 2016, la commune nouvelle d'Essouvert, constituée des communes de Saint Denis du Pin et de la Bénate ;

Vu l'arrêté préfectoral du 06 juillet 2015 publié au Journal Officiel du 26 décembre 2016 créant à compter du 01 janvier 2016, la commune nouvelle de Réaux sur Treffe constituée des communes de Réaux, Moings et Saint Maurice de Tavernole ;

Vu l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2017 publié au Journal Officiel du 15 novembre 2017, créant à compter du 01 janvier 2018, la commune nouvelle de La Devise, constituée des communes de Chervettes, Saint Laurent la Barrière et de Vandré ;

Vu l'arrêté préfectoral du 08 novembre 2017 publié au Journal Officiel du 15 décembre 2017, créant à compter du 01 janvier 2018, la commune nouvelle de Floirac, constituée des communes de Saint Romain sur Gironde et Floirac ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime,

ARRÊTE

Article 1 : L'ensemble des communes du département de Charente-Maritime est soumis à la procédure d'information des acquéreurs et des locataires.

Article 2 : Conformément au paragraphe III de l'article 125-5 du Code de l'environnement, la liste des communes du département de Charente-Maritime faisant l'objet d'une fiche communale d'information risques et sols des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est annexée au présent arrêté.

Article 3 : les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont arrêtés dans une fiche communale d'information risques et sols librement consultable en préfecture, sous-préfecture et mairie concernées et accessible en tout ou partie sur internet à partir du site : <http://www.charente-maritime.gouv.fr>.

Article 4 : la liste des communes et les fiches communales d'information risques et sols sont mises à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du paragraphe I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement.

Article 5 : l'obligation d'information sur les sinistres prévue au paragraphe IV de l'article L.125-5 du Code de l'environnement s'applique, depuis le 1^{er} juin 2006, sur toutes les communes du département de Charente-Maritime, celles-ci ayant été déclarées, depuis 1982, au moins une fois en état de catastrophe naturelle en application de l'article L.125-1 du Code des assurances. L'ensemble de ces arrêtés est consultable en préfecture, sous-préfectures et mairies concernées et est accessible sur le site internet <http://www.georisques.gouv.fr>.

Article 6 : le présent arrêté sera :

- notifié aux maires des communes de Charente-Maritime qui assureront l'affichage en mairie,
- adressé à la chambre départementale des notaires,
- publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Charente-Maritime.
- Il fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans le journal Sud-Ouest.

Il sera accessible sur internet à partir du site : <http://www.charente-maritime.gouv.fr>.

Article 7 :

- le secrétaire général de la préfecture,
 - les maires des communes de Charente-Maritime,
 - le directeur départemental des Territoires et de la Mer,
- sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

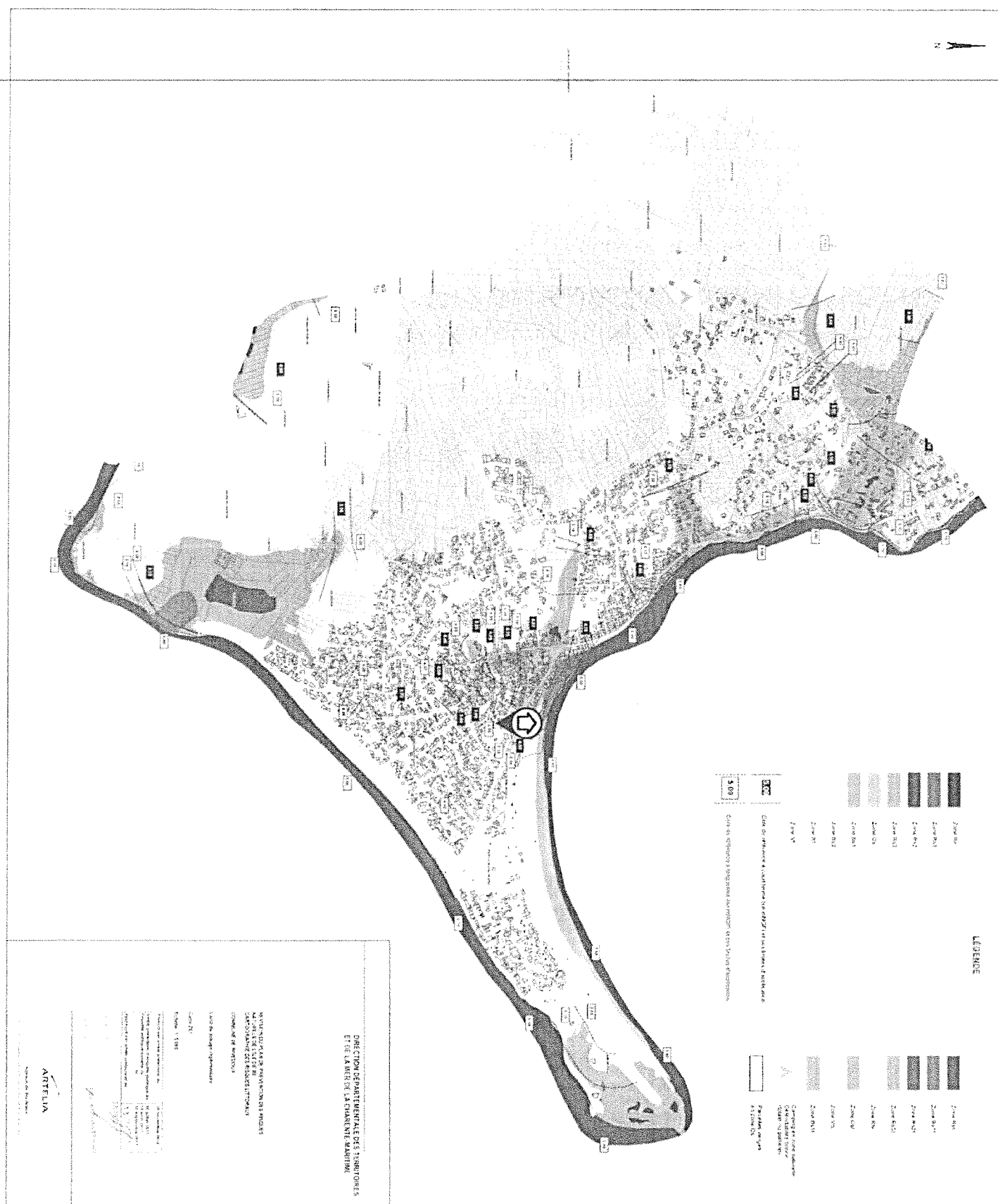
La Rochelle, le 14 JUIN 2010

Le Préfet,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
Pierre-Emmanuel PORTHERET

Le présent arrêté pourra faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, soit d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime, soit d'un recours hiérarchique adressé au ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la mer.

Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Poitiers soit directement, en l'absence de recours préalable (recours gracieux ou hiérarchique), dans le délai de deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues à l'article 6 ci-dessus, soit à l'issue d'un recours préalable, dans les deux mois à compter de la date de notification de la réponse obtenue de l'administration ou au terme d'un silence gardé par celle-ci pendant deux mois à compter de la réception de la demande.

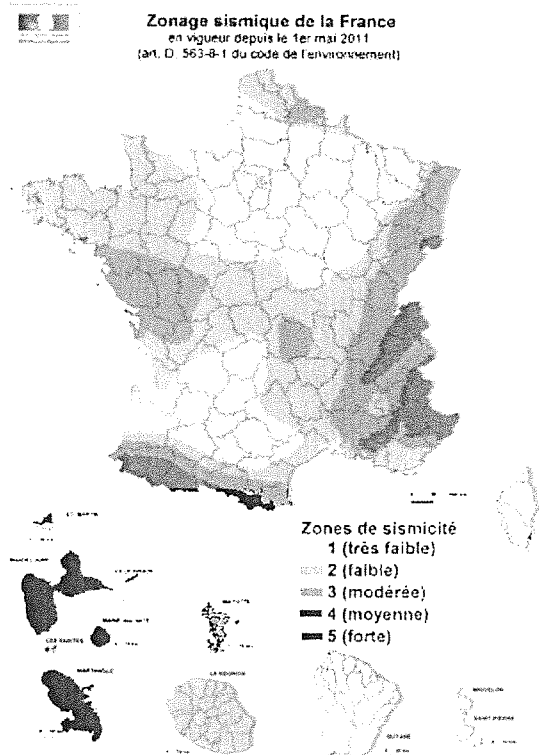
Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, la contribution pour l'aide juridique de 35 Euros prévue par l'article 1635 Q du Code général des impôts devra être acquittée, sauf justification du dépôt d'une demande juridictionnelle.



Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au **risque sismique**.



La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5	
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles ;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

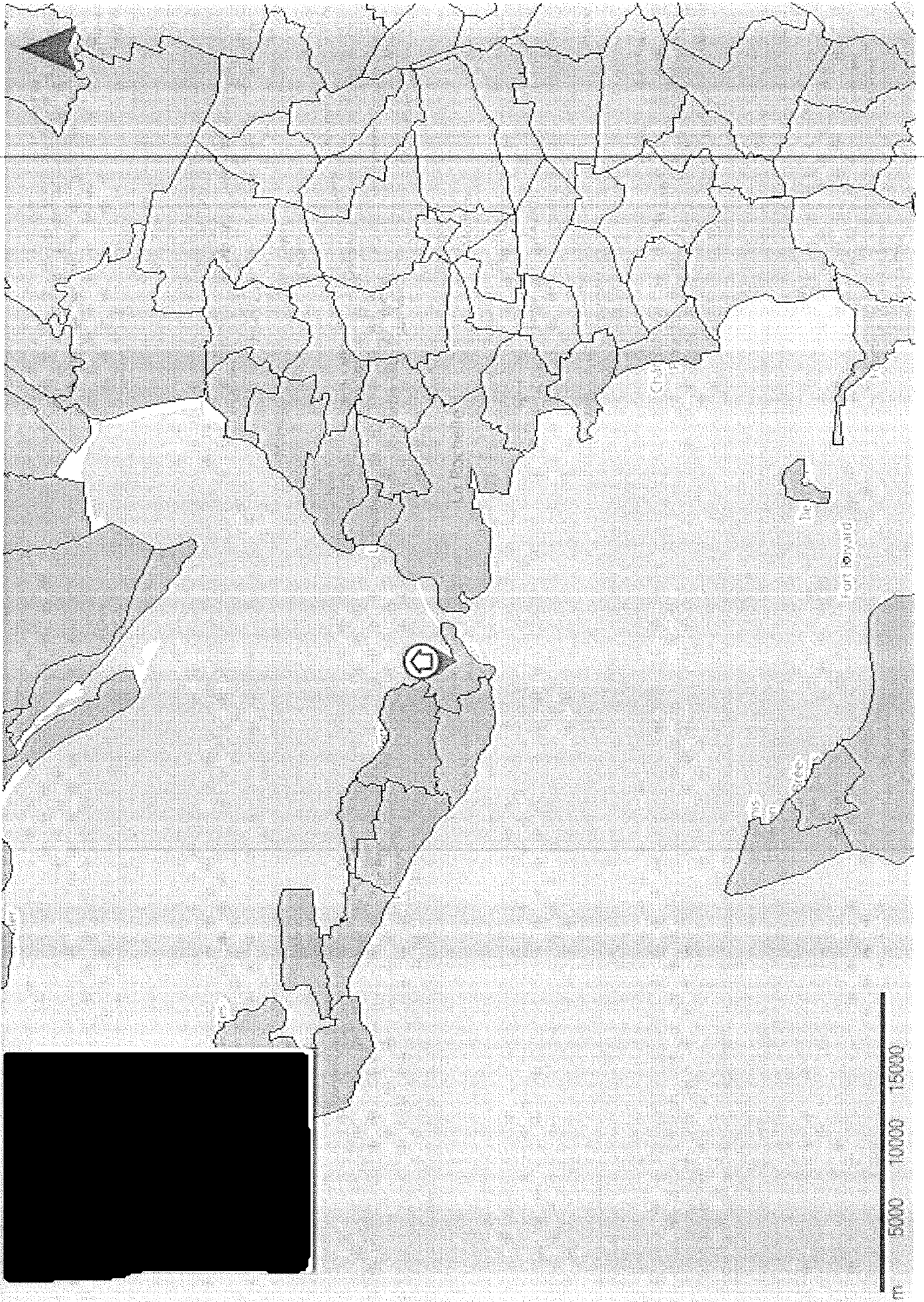
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

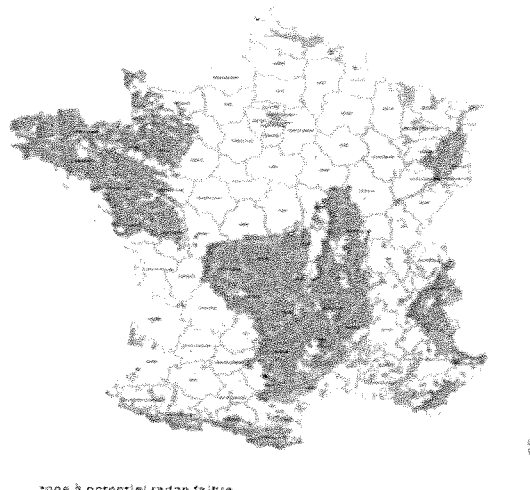
Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme>



Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



- zone à potentiel radon faible
- zone à potentiel radon faible avec facteurs pouvant faciliter le transfert du radon dans les bâtiments
- zone à potentiel radon significatif

Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr

Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr

DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

Copie Authentique sur 49 pages

Contenant :

- 0 renvoi approuvé
- 0 barre tirée dans des blancs
- 0 ligne entière rayée
- 0 chiffre rayé nul
- 0 mot nul

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la minute

