

Bordereau attestant l'exactitude des informations - CHALONS EN CHAMPAGNE - 5101 - Actes des sociétés (A) - Dépôt le 20/12/2024 - 2567 - 2020 D 00104 - 884 641 713 - 75 Kellermann

SARL ARQUEBUSE Notaires Associés,
18, rue de l'Arquebuse
51000 CHÂLONS EN CHAMPAGNE
Tél. 03 26 26 21 21

210562502

LC/CG/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE DIX-NEUF DÉCEMBRE**

A CHALONS EN CHAMPAGNE (MARNE), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Laurence CARLIER, Notaire Associé de la Société à Responsabilité Limitée « Arquebuse Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à CHALONS EN CHAMPAGNE, 18, rue de l'Arquebuse, identifié sous le numéro CRPCEN 51084,

A REÇU le présent acte contenant AUGMENTATION DE CAPITAL SOCIAL

A LA REQUETE DE :

APPORTEURS

Madame Hélène Marie Dominique **CARTEL**, Directrice Administratif et Financier, épouse de Monsieur Emmanuel Emile Alfred **PERRIN**, demeurant à BELLEVILLE (LES) (73440) 41 rue des Biches Villarabout.

Née à BEAUVAIS (60000) le 26 janvier 1978.

Mariée à la mairie de CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) le 17 juillet 2004 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Elise Andrée Josèpha **CARTEL**, Kinésithérapeute, épouse de Monsieur Alexandre Paul Dominique **LETERME**, demeurant à ALBERTVILLE (73200) 384 chemin des Molettes.

Née à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) le 11 décembre 1979.

Mariée à la mairie de CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) le 23 août 2008 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Marie Annick Rachel **CARTEL**, Assistante de Direction, épouse de Monsieur Renaud Jacky **DEHAN**, demeurant à SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRE (51520) 17 rue de l'Abbaye.

Née à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) le 13 septembre 1983.

Mariée à la mairie de SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRE (51520) le 12 août 2017 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Tanguy MOBUCHON, notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 3 juillet 2017.

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

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Adrien Pierre Roger **CARTEL**, Ingénieur Génie Civil - Directeur de travaux, époux de Madame Julie Claire Florentine **FAUVEAU**, demeurant à ALFORTVILLE (94140) 20 rue de Madrid.

Né à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) le 17 février 1989.

Marié à la mairie de CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) le 22 octobre 2016 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Désignés ci-après, ensemble, "L'(LES) APPOREUR(S)"

SOCIETE BENEFICIAIRE DE L'APPORT

La Société dénommée **75 Kellermann**, Société civile immobilière au capital de 20000 €, dont le siège est à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000), 97 Bis avenue de Metz, identifiée au SIREN sous le numéro 884641713 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHALONS-EN-CHAMPAGNE.

Ladite Société ci-après désignée "LA SOCIETE"

INTERVENANTS :

Monsieur Hubert Marie Augustin **CARTEL**, retraité, et Madame Annick Marie Antoinette **HENRY**, retraitée, demeurant ensemble à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) 97 B avenue de Metz.

Monsieur est né à PARGNY-RESSON (08300) le 18 février 1951,

Madame est née à SIGNY-L'ABBAYE (08460) le 26 mai 1953.

Mariés à la mairie de THIN-LE-MOUTIER (08460) le 3 mai 1975 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

Madame Hélène PERRIN CARTEL est représentée à l'acte par Madame Célia DEFERT, notaire assistant, demeurant professionnellement à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 18 rue de l'Arquebuse, ici présent(e) et acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé demeurée ci-annexée.

Madame Elise LETERME CARTEL est représentée à l'acte par Madame Célia DEFERT, notaire assistant, demeurant professionnellement à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 18 rue de l'Arquebuse, ici présent(e) et acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé demeurée ci-annexée.

Madame Marie DEHAN CARTEL est représentée à l'acte par Madame Célia DEFERT, notaire assistant, demeurant professionnellement à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 18 rue de l'Arquebuse, ici présent(e) et acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé demeurée ci-annexée.

Monsieur Adrien CARTEL est représenté à l'acte par Madame Célia DEFERT, notaire assistant, demeurant professionnellement à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 18 rue de l'Arquebuse, ici présent(e) et acceptant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé demeurée ci-annexée.

Monsieur Hubert CARTEL est présent à l'acte.

Madame Annick CARTEL HENRY est présente à l'acte.

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.

E X P O S E

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :

Constitution de la société :

La société dénommée « 75 Kellermann » a été constituée entre Monsieur et Madame CARTEL HENRY susnommés, aux termes d'un acte sous seings privés en date à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), du 06 juin 2020.

La société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CHALONS EN CHAMPAGNE, le 29 juin 2020, sous le numéro 884 641 713.

Donation-partage du 02 novembre 2021 :

Aux termes d'une donation-partage reçue par Maître Laurence CARLIER, notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 02 novembre 2021, publié au service de la publicité foncière de REIMS, le 24 novembre 2021, volume 2021P, numéro 23867, par Monsieur et Madame CARTEL HENRY au profit de leurs quatre enfants, il a été donné et attribué à Madame Hélène PERRIN CARTEL, apporteur aux présentes, la nue-propriété de 10 parts sociales de ladite société, dépendant de la communauté des donateurs et détenues par Monsieur Hubert CARTEL, numérotées de 1 à 10 et la nue-propriété de 10 parts sociales de ladite société, dépendant de la communauté des donateurs et détenues par Madame Annick CARTEL HENRY, numérotées de 11 à 20.

Il n'est pas à ce jour intervenu d'autre modification.

Caractéristiques actuelles de la société :

Forme : La société est de forme civile, régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil, par les articles 1 à 59 du décret n°78-704 du 03 juillet 1978, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par ses statuts.

Dénomination : "75 Kellermann"

Siège social : CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) 97 bis avenue de Metz.

Objet social, littéralement ici rapporté :

« La société a pour objet :

- L'acquisition, la construction, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, et notamment d'un immeuble sis : 75, rue Kellermann 51000 Châlons en Champagne.

- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil. »

Durée de la société : 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 28 juin 2119.

Capital social : Le capital social s'élève à la somme de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €), divisé en VINGT (20) parts sociales de 1.000,00 Euros chacune.

Ces parts sont numérotées de "1" à "20" et attribuées de la façon suivante :

- Monsieur Hubert CARTEL, susnommé, titulaire de 10 parts en usufruit, numérotées de 1 à 10.

- Madame Annick CARTEL HENRY, susnommée, titulaire de 10 parts en usufruit, numérotées de 11 à 20

- Madame Hélène PERRIN CARTEL, apporteur aux présentes, titulaire de 20 parts en nue-propriété, numérotées de 1 à 20.

Gérance :

La société est actuellement gérée par Monsieur Hubert CARTEL et Madame Annick CARTEL HENRY, susnommés, nommés aux termes des statuts constitutifs.

Régime fiscal :

La société est soumise à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Exercice social :

L'exercice social s'étend du 1er janvier au 31 décembre de chaque année.

Dispositions statutaires :

Il est ici rappelé, qu'aux termes des statuts constitutifs, il a été stipulé ce qui suit, littéralement rapporté :

" Article 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1 - Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

2 - (...) ».

« Article 18 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié. »

Monsieur Hubert CARTEL, Madame Annick CARTEL HENRY et Madame Hélène PERRIN CARTEL, seuls associés susnommés, ici présents, décident aux présentes, à l'unanimité, l'augmentation de capital qui va suivre et donnent leur agrément.

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

I- APPORTS IMMOBILIERS

1°) L'apport en nature du bien ci-après désigné, est effectué par :
Madame Hélène PERRIN CARTEL, à concurrence de 575/1800èmes,
Madame Elise LETERME CARTEL, à concurrence de 905/1800èmes
Et Madame Marie DEHAN CARTEL, à concurrence de 320/1800èmes

La NUE-PROPRIETE de :

A CHALONS-EN-CHAMPAGNE (MARNE) 51000 75 Rue Kellermann,
 Une maison divisée en cinq appartements

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	463	75 RUE KELLERMANN	00 ha 01 a 93 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Effet relatif

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Laurence CARLIER notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE le 2 novembre 2021, publié au service de la publicité foncière de MARNE le 24 novembre 2021, volume 2021P, numéro 23867.

Origine de propriété

Originellement, ledit bien dépendait de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame CARTEL HENRY, susnommés, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite au nom et pour le compte de leur communauté, aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard LECOCQ, alors notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 23 décembre 1993, publié au service de la publicité foncière de CHALONS EN CHAMPAGNE 1^{er}, le 15 février 1994, volume 1994P, numéro 414, de :

Madame Joséphine Maria Ernestine CONTERATO, retraitée, épouse de Monsieur Pierre Charles CARTEL, demeurant à PARGNY RESSON (08300), née à VALPUISEAUX (Essonne), le 1^{er} avril 1931, mariée sous l'ancien régime de communauté d'acquêts, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Pierre KALER, notaire à RETHEL (Ardennes), le 18 mars 1949, préalable à son union célébrée à la mairie de PARGNY RESSON (08300), le 19 mars 1949.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte.

|

Donation-partage du 02 novembre 2021 :

Aux termes d'une donation-partage reçue par Maître Laurence CARLIER, notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 02 novembre 2021, publié au service de la publicité foncière de REIMS, le 24 novembre 2021, volume 2021P, numéro 23867, par Monsieur et Madame CARTEL HENRY au profit de leurs quatre enfants, il a été donné et attribué la nue-propriété dudit bien au profit de :

Madame Hélène PERRIN CARTEL, à concurrence de 575/1800èmes

Madame Elise LETERME CARTEL, à concurrence de 905/1800èmes

Madame Marie DEHAN CARTEL, à concurrence de 320/1800èmes

Ladite donation a eu lieu sous des charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous réserve du droit de retour conventionnel, de l'interdiction d'aliéner et de remettre en garantie, et de l'action révocatoire.

Ledit partage a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

Évaluation

Ledit bien est évalué par les parties pour sa totalité en pleine propriété à TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR).

L'usufruit est évalué par les parties pour sa valeur économique à CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR).

La nue-propriété étant évaluée a contrario à CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000,00 EUR).

Ainsi, cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000,00 EUR).

Servitudes

La société 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.

L'apporteur déclare que l'immeuble apporté n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

Il est ici précisé, ainsi déclaré par les parties :

* Qu'aux termes d'un acte de partage reçu par Maître Bernard LECOCQ, alors notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 30 septembre 1993, publié au service de la publicité foncière de CHALONS EN CHAMPAGNE 1^{er}, le 17 novembre 1993, volume 1993P, numéro 2942, il a été inséré la clause suivante littéralement rapportée :

"CONVENTION PROVISOIRE - DECHARGE"

"Les parties déclarent à l'instant vouloir diviser l'immeuble sus-indiqué, qui a fait l'objet de leur part d'une division cadastrale en vue du présent partage, de la façon suivante :

"La cave sera la propriété de Madame CARTEL, observation étant faite qu'au cas où des fuites se révéleraient à la canalisation du tout à l'égout, Madame BAUSCH s'engage à faire immédiatement les réparations, Madame CARTEL, s'engageant de son côté à laisser accès aux lieux durant la durée des travaux."

"Le rez-de-chaussée sera divisé conformément aux limites cadastrales."

"L'étage et le grenier seront la propriété de Madame CARTEL."

"Elles déclarent en outre, que d'un commun accord entre elles, Madame CARTEL contribuera seule à l'entretien et à la réfection de la toiture."

"Après ce qui vient d'être convenu entre elles Mesdames CARTEL et BAUSCH reconnaissent avoir été prévenues des difficultés ou contestations pouvant résulter de cette convention, et de la nécessité, si l'un des attributaires n'acquiert pas par la suite le lot de l'autre attributaire, d'établir un règlement de copropriété destiné à régler les rapports, droits et charges respectifs de chacun, auquel cas, il y aura lieu de prévoir une nouvelle division cadastrale des propriétés en cause afin de déterminer exactement la configuration au sol de la maison en question pour préciser les parties communes."

"Les parties déclarent donc faire leur affaire personnelle de la convention sus-indiquée et consentir au notaire soussigné décharge sans aucune réserve, des conséquences pouvant résulter dans l'avenir de cette situation."

* Que la division cadastrale visée par cette clause est la suivante : la parcelle cadastrée section AV numéro 238 a été divisée aux termes dudit acte de partage en deux nouvelles parcelles cadastrées section AV numéro 462 (attribuée aux termes dudit partage à ladite Madame BAUSCH) et section AV numéro 463, objet des présentes (attribuée aux termes dudit partage à ladite Madame CARTEL).

* Que ladite parcelle cadastrée section AV numéro 462 appartient à ce jour à la société dénommée « 75 Kellermann » objet des présentes, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de Madame Maria Paule Olinda CONTERATO, demeurant à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 77 rue Kellermann, née à GOUDELANCOURT LES PIERREPONT (02350), le 11 novembre 1934, épouse en uniques noces de Monsieur Gilbert Eugène Nicolas BAUSCH, aux termes d'un acte reçu par Maître Aymeric GEISS, notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 20 novembre 2020, publié au service de la publicité foncière de REIMS, le 1^{er} décembre 2020, volume 2020P, numéro 12736.

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.

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 L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption.

Et par lettre en date du 06 décembre 2024 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions demeure ci-annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

1

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
 - La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
 - La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
 - La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
- Une copie de ces consultations est annexée.

2°) L'apport en nature des biens et droits immobiliers ci-après désignés, est effectué par :

**Madame Marie DEHAN CARTEL, à concurrence de 695/1200èmes,
Et Monsieur Adrien CARTEL, à concurrence de 505/1200èmes**

La NUE-PROPRIETE de :

Dans un ensemble immobilier situé à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (MARNE)
51000 50 Boulevard Hippolyte Faure.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	902	50 BD HIPPOLYTE FAURE	00 ha 08 a 52 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro un (1)

Un appartement situé au rez-de-chaussée, type 4, comprenant : trois chambres, une salle de douche, une salle de bains, toilettes, un hall, un séjour, une cuisine, une loggia et un jardin privatif

Et les neuf cents /dix millièmes (900 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les 253/10000èmes des charges communes d'ascenseur.

Lot numéro quatorze (14)

Un garage à l'extérieur

Et les quarante-huit /dix millièmes (48 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Ghislain DECROIX notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE le 22 décembre 2009 publié au service de la publicité foncière de CHALONS-EN-CHAMPAGNE 1 le 26 février 2010, volume 2010P, numéro 576.

Effet relatif

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Laurence CARLIER notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE le 2 novembre 2021, publié au service de la publicité foncière de MARNE le 24 novembre 2021, volume 2021P, numéro 23867.

Origine de propriété

Originellement, ledit bien dépendait de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame CARTEL HENRY, susnommés, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite au nom et pour le compte de leur communauté, en l'état futur d'achèvement, aux termes d'un acte reçu par Maître Ghislain DECROIX, alors notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, les 17 et 20 décembre 2010, publié au service de la publicité foncière de CHALONS EN CHAMPAGNE 1^{er}, le 17 février 2011, volume 2011P, numéro 568, de :

La société dénommée « LA RENAISSANCE IMMOBILIERE CHALONNAISE », société anonyme d'H.L.M., au capital de 140.800,00 €, dont le siège social est à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 55 Boulevard Hippolyte Faure, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CHALONS EN CHAMPAGNE, sous le numéro 735 520 033.

Moyennant un prix payé pour partie comptant et quittancée en l'acte et pour l'autre partie au fur et à mesure de l'avancement des travaux et payée depuis.

Donation-partage du 02 novembre 2021 :

Aux termes d'une donation-partage reçue par Maître Laurence CARLIER, notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 02 novembre 2021, publié au service de la publicité foncière de REIMS, le 24 novembre 2021, volume 2021P, numéro 23867, par Monsieur et Madame CARTEL HENRY au profit de leurs quatre enfants, il a été donné et attribué la nue-propriété dudit bien au profit de :

Madame Marie DEHAN CARTEL, à concurrence de 695/1200èmes

Madame Adrien CARTEL, à concurrence de 505/1200èmes

Ladite donation a eu lieu sous des charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous réserve du droit de retour conventionnel, de l'interdiction d'aliéner et de remettre en garantie, et de l'action révocatoire.

Ledit partage a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

Évaluation

Ledit bien est évalué par les parties pour sa totalité en pleine propriété à DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR)

L'usufruit est évalué par les parties pour sa valeur économique à QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR)

La nue-propriété étant évaluée a contrario à CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR)

Ainsi, cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR)

Servitudes

La société 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.

L'apporteur déclare que l'immeuble apporté n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme ou de l'état descriptif de division et règlement de copropriété.

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.

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 L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption.

Et par lettre en date du 06 décembre 2024 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions demeure ci-annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
 - La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
 - La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
 - La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
- Une copie de ces consultations est annexée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Nue-Propriété

La société dénommée "75 Kellermann" sera nu-proprétaire des biens apportés au moyen et par le seul fait des présentes, à compter de ce jour.

Entrée en jouissance

La société dénommée « 75 Kellermann » n'en aura la jouissance qu'à compter du décès du survivant de Monsieur et Madame CARTEL HENRY, susnommés, ces derniers s'étant réservés, leur vie durant, l'usufruit dudit bien, et s'étant réservé et constitué à titre gratuit l'usufruit desdits biens, au profit et jusqu'au décès du survivant d'eux, aux termes de l'acte de donation-partage du 02 novembre 2021, susvisée.

ETAT - CONTENANCE

La société dénommée « 75 Kellermann » prendra les biens apportés au jour de l'entrée en jouissance, dans leur état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de la société.

VICES CACHES

L'apporteur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

GARANTIE D'EVICION

L'apporteur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit.

Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever les immeubles apportés.

Il déclare qu'il n'existe sur lesdits immeubles aucune inscription.

Deux états hypothécaires délivrés le 22 octobre 2024 et prorogés en date du 12 décembre 2024, ne révèlent aucune inscription ni prénotation en cours de validité.

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

IMPOTS ET CHARGES

La société supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels les immeubles apportés sont assujettis.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

La société fera son affaire personnelle, à compter de son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits.

ASSURANCE

La société fera son affaire personnelle, à compter de son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance actuelles garantissant les biens apportés.

COPROPRIETE

En ce qui concerne les biens et droits immobiliers sis à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 50 Boulevard Hippolyte Faure :

La société devra respecter toutes les charges et conditions du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les fractions apportées, ainsi que de ses modificatifs éventuels et adhérera à tous règlements intérieurs et statuts d'association pouvant concerner lesdits biens.

La société sera subrogée, activement et passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations dudit règlement de copropriété.

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, un avis du transfert de propriété objet des présentes sera adressé sans délai au syndic de copropriété et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'adresse suivante : NOV'HABITAT - 55 boulevard Hippolyte Faure - 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE,

Il est ici rappelé ce qui a été stipulé aux termes de la donation-partage du 02 novembre 2021 :

« Copropriété - Le donataire attributaire reconnaît avoir eu connaissance, préalablement aux présentes, de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété des biens soumis à ce régime. Il s'oblige à en respecter toutes les dispositions et notamment à acquitter toutes les charges qui seront appelées à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Le donateur s'oblige à payer au syndic et à supporter définitivement toutes les charges mises en recouvrement par ce dernier au jour de l'entrée en jouissance.

Il continuera à payer les charges qui seront mises en recouvrement jusqu'à l'extinction de l'usufruit. Elles seront supportées par lui, à l'exception de celles mises expressément par le présent acte à la charge du nu-propriétaire, que ce dernier s'oblige à régler et à supporter.

L'usufruitier et le nu-propriétaire s'obligent à désigner un mandataire commun pour assister et voter aux assemblées de copropriétaires.

(...)

« Relations avec le syndic de copropriété - En application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 et compte tenu de l'acquisition effectuée en indivision, les parties, d'un commun accord entre elles, désignent comme mandataire commun à l'effet de recevoir l'ensemble des notifications relatives à la copropriété (appel de charges, convocations aux assemblées, etc...) **Monsieur Hubert CARTEL qui accepte expressément sa mission.** En conséquence, notification de cette nomination sera faite par les soins du notaire soussigné au syndic de l'immeuble. »

RAPPEL DES OBLIGATIONS DE L'USUFRUITIER

Il est ci-dessous rappelé ce qui suit, stipulé aux termes de la donation-partage du 02 novembre 2021 susvisée :

« CONDITIONS D'EXERCICE DE L'USUFRUIT RESERVE

L'usufruitier veillera à la conservation de l'immeuble, ne pourra en changer la destination et devra avertir l'attributaire de tous empiètements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.

Il devra continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes.

Toutefois, les polices d'assurance devront faire l'objet d'un avenant pour indiquer le démembrement de propriété entre usufruitier et nu-propriétaire ; la garantie devra être au minimum de la valeur reconstruction et il sera stipulé qu'en cas de sinistre, l'indemnité sera affectée à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble sauf accord contraire des parties.

Il acquittera jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature, autres que les charges extraordinaires.

Il maintiendra l'immeuble en bon état de réparations d'entretien et le laissera en fin d'usufruit dans l'état où il se trouve actuellement, tel qu'ils résultent des énonciations ci-dessus.

Il pourra faire tous décors et embellissements qu'il voudra dans les immeubles donnés à charge de les laisser en fin d'usufruit au nu-propriétaire sans indemnité, à moins que celui-ci ne demande la remise en état primitif.

De son côté, chaque donataire copartagé devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

(...) »

« Réparations - L'usufruitier maintiendra les biens donnés en bon état de réparations d'entretien pendant toute la durée de l'usufruit de manière qu'il soit livré à la fin de l'usufruit en bon état desdites réparations et conformes à l'état des lieux au cas où il en aurait été dressé un.

Il supportera toutes les grosses réparations décidées par l'assemblée des copropriétaires, quelle que soit la durée des travaux.

De son côté, le donataire attributaire supportera, dans les charges de copropriété, le coût des grosses réparations mises à la charge du nu-propiétaire par l'article 605 du Code civil.

Obligations de l'usufruitier - L'usufruitier continuera de jouir des biens donnés raisonnablement, sans pouvoir rien faire qui puisse en altérer la substance, à peine de déchéance du droit d'usufruit, mais sans qu'il soit tenu de donner caution comme le prévoit l'article 601 du Code civil.

Ainsi l'usufruitier ne pourra concéder à des tiers aucun droit pouvant porter atteinte au droit du nu-propiétaire.

Pour les immeubles bâtis, il ne pourra concéder aucune servitude, même temporaire, abattre aucun arbre de haute futaie, ni effectuer aucun percement de murs, déplacement de cheminées, portes et fenêtres, changements de distribution, déplacement de cloisons, sans l'accord exprès et par écrit du donataire attributaire.

L'usufruitier pourra faire à l'immeuble tous décors et embellissements, mais à charge de les laisser sans indemnité en fin d'usufruit audit donataire, à moins que celui-ci ne préfère demander la remise des lieux en l'état primitif.

Pour les immeubles en copropriété, il ne pourra effectuer aucun percement de murs, déplacement de cheminées, portes et fenêtres, changements de distribution, déplacement de cloisons, sans l'accord exprès et par écrit du donataire attributaire desdits biens et il devra respecter les règles prévues au R.C.P. en la matière.

L'usufruitier pourra faire aux fractions d'immeuble tous décors et embellissements, mais à charge de les laisser sans indemnité en fin d'usufruit audit donataire, à moins que celui-ci ne préfère demander la remise des lieux en l'état primitif. »

SUBROGATION

L'apporteur, subroge la société bénéficiaire dans tous ses droits et actions relatifs au bien apporté aux présentes.

RENONCIATION ET GARANTIE DES PRECEDENTS DONATEURS

Monsieur Hubert CARTEL et Madame Annick CARTEL HENRY, précédents donateurs ainsi qu'il est expliqué dans l'origine de propriété,

Qui, connaissance prise des présentes, déclarent consentir aux présentes, et par suite :

- Renoncer irrévocablement à toutes les charges et conditions qui ont pu être imposées aux apporteurs dans l'acte de donation-partage suivant acte reçu par Maître Laurence CARLIER notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE le 2 novembre 2021, publié au service de la publicité foncière de MARNE le 24 novembre 2021, volume 2021P, numéro 23867, en ce qui concerne les biens apportés aux présentes, savoir :
 - l'interdiction d'aliéner et de remise en garantie
 - le droit de retour conventionnel
 - l'action révocatoire
- Consentir aux présentes, en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil, de manière à préserver la société bénéficiaire, et tous tiers détenteurs postérieurs, de toute action en réduction ou en revendication des biens apportés.

↑

- Garantir à cet effet la société bénéficiaire contre tous troubles et risques d'éviction.

Etant ici précisé :

- qu'aux termes dudit acte de donation, les donataires, seuls présomptifs héritiers réservataires des donateurs, ont déclaré consentir, en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil, à ce que chacun d'eux puisse librement aliéner à titre onéreux ou à titre gratuit et remettre en garantie les biens à eux donnés.

En outre, les donataires ont dispensé le notaire rédacteur de tout acte rendu nécessaire pour parvenir à l'aliénation ou la remise en garantie desdits biens, de les faire intervenir audit acte pour réitérer le présent accord.

RECAPITULATIF DES APPORTS

* Par :

Madame Hélène PERRIN CARTEL, à concurrence de 575/1800èmes,
Madame Elise LETERME CARTEL, à concurrence de 905/1800èmes
Et Madame Marie DEHAN CARTEL, à concurrence de 320/1800èmes :

La nue-propriété de la maison sise à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000),
75 rue Kellermann, pour une valeur de 180.000,00 €

* Par :

Madame Marie DEHAN CARTEL, à concurrence de 695/1200èmes
Et Monsieur Adrien CARTEL, à concurrence de 505/1200èmes :

La nue-propriété des fractions dans un ensemble immobilier situé à
CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) 50 Boulevard Hippolyte Faure, pour une valeur
de 120.000,00 €

Soit un montant total des apports en nature : 300.000,00 €

II- REALISATION DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les associés de la société décident d'augmenter le capital social fixé initialement à VINGT MILLE EUROS (20.000,00 EUR), de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR), afin de le porter à TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320 000,00 EUR) au moyen de la création de TROIS CENTS (300) parts nouvelles de 1.000,00 € en nominal chacune, numérotées de 21 à 320 émises MILLE EUROS (1 000,00 EUR) entièrement libérées.

PARTS NOUVELLES

Attribution - Les parts nouvelles ci-dessus créées sont attribuées à, savoir :

* **Madame Hélène PERRIN CARTEL** à concurrence de 58 parts en pleine propriété, numérotées de 21 à 78

* **Madame Elise LETERME CARTEL** à concurrence de 91 parts en pleine propriété, numérotées de 79 à 169

* **Madame Marie DEHAN CARTEL** à concurrence de 101 parts en pleine propriété, numérotées de 170 à 270

* **Monsieur Adrien CARTEL** à concurrence de 50 parts en pleine propriété, numérotées de 271 à 320

Droits des parts nouvelles

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

Dès cette date, il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces titres. Les parts nouvelles sont entièrement assimilées aux parts anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

Les résultats de l'exercice social actuellement en cours seront attribués aux associés selon la répartition du capital telle qu'elle ressort des statuts avant la présente augmentation de capital.

L'apporteur aura droit aux bénéfices attachés aux parts qu'il détient et mis en distribution pendant les exercices ultérieurs.

MODIFICATION DES STATUTS

Comme conséquence de l'augmentation de capital qui précède, les parties conviennent de modifier les articles suivants des statuts dont la rédaction sera la suivante :

En préambule :

~~Les soussignés :~~

~~1. Monsieur Hubert Marie Augustin CARTEL, né le 18 février 1951 à Pargny Resson, commune de RETHEL (08300), Domicilié, 97 B Avenue de Metz - 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE.~~

~~Marié en premières noces à Madame Annick HENRY sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de THIN-LE-MOUTIER (08) le 03 mai 1975. Ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieures~~

~~2. Madame Annick Marie Antoinette HENRY épouse CARTEL, née le 26 mai 1953 à SIGNY L'ABBAYE (08460), Domiciliée, 97 B Avenue de Metz - 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE~~

~~Marié en premières noces à Monsieur Hubert CARTEL sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de THIN-LE-MOUTIER (08) le 03 mai 1975. Ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieures~~

~~ont établi les statuts d'une société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.~~

« IDENTIFICATION DES ASSOCIES :

*Monsieur Hubert Marie Augustin **CARTEL**, retraité, demeurant à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) 97 B avenue de Metz.*

Né à PARGNY-RESSON (08300) le 18 février 1951,

Epoux de Madame Annick Marie Antoinette HENRY,

Marié à la mairie de THIN-LE-MOUTIER (08460) le 3 mai 1975 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

*Madame Annick Marie Antoinette **HENRY**, retraitée, demeurant à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) 97 B avenue de Metz.*

Epouse de Monsieur Hubert Marie Augustin CARTEL,

Née à SIGNY-L'ABBAYE (08460) le 26 mai 1953.

Mariée à la mairie de THIN-LE-MOUTIER (08460) le 3 mai 1975 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Hélène Marie Dominique **CARTEL**, Directrice Administratif et Financier, épouse de Monsieur Emmanuel Emile Alfred **PERRIN**, demeurant à BELLEVILLE (LES) (73440) 41 rue des Biches Villarabout.

Née à BEAUVAIS (60000) le 26 janvier 1978.

Mariée à la mairie de CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) le 17 juillet 2004 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Elise Andrée Josèpha **CARTEL**, Kinésithérapeute, épouse de Monsieur Alexandre Paul Dominique **LETERME**, demeurant à ALBERTVILLE (73200) 384 chemin des Molettes.

Née à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) le 11 décembre 1979.

Mariée à la mairie de CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) le 23 août 2008 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Marie Annick Rachel **CARTEL**, Assistante de Direction, épouse de Monsieur Renaud Jacky **DEHAN**, demeurant à SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRE (51520) 17 rue de l'Abbaye.

Née à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) le 13 septembre 1983.

Mariée à la mairie de SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRE (51520) le 12 août 2017 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Tanguy MOBUCHON, notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 3 juillet 2017.

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

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Adrien Pierre Roger **CARTEL**, Ingénieur Génie Civil - Directeur de travaux, époux de Madame Julie Claire Florentine **FAUVEAU**, demeurant à ALFORTVILLE (94140) 20 rue de Madrid.

Né à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) le 17 février 1989.

Marié à la mairie de CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) le 22 octobre 2016 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale. »

« Article 6 - APPORTS

Lors de la constitution de la société :

Monsieur Hubert CARTEL a apporté à la société la somme de 10.000 €

Madame Annick HENRY épouse CARTEL a apporté à la société la somme de 10.000 €

Montant total des apports : 20.000 €.

7

Aux termes d'un acte d'augmentation de capital reçu par Maître Laurence CARLIER, notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 19 décembre 2024 :

Il a été apporté, par :

1°)

Madame Hélène PERRIN CARTEL, à concurrence de 575/1800èmes,
Madame Elise LETERME CARTEL, à concurrence de 905/1800èmes
Et Madame Marie DEHAN CARTEL, à concurrence de 320/1800èmes :

La nue-propriété de :

A CHALONS-EN-CHAMPAGNE (MARNE) 51000 75 Rue Kellermann,
Une maison divisée en cinq appartements

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	463	75 RUE KELLERMANN	00 ha 01 a 93 ca

Pour une valeur de 180.000,00 €

2°)

Madame Marie DEHAN CARTEL, à concurrence de 695/1200èmes
Et Monsieur Adrien CARTEL, à concurrence de 505/1200èmes :

La nue-propriété de :

Dans un ensemble immobilier situé à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (MARNE)
51000 50 Boulevard Hippolyte Faure.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	902	50 BD HIPPOLYTE FAURE	00 ha 08 a 52 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro un (1)

Un appartement situé au rez-de-chaussée, type 4, comprenant : trois chambres, une salle de douche, une salle de bains, toilettes, un hall, un séjour, une cuisine, une loggia et un jardin privatif

Et les neuf cents /dix millièmes (900 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les 253/10000èmes des charges communes d'ascenseur.

Lot numéro quatorze (14)

Un garage à l'extérieur

Et les quarante-huit /dix millièmes (48 /10000 èmes) des parties communes générales.

1

Pour une valeur de 120.000,00 €

Montant total des apports : 300.000,00 € »

« Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Par suite de la donation-partage reçue par Maître Laurence CARLIER, notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 02 novembre 2021 et

Par suite d'une augmentation de capital reçue par Maître Laurence CARLIER, notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 19 décembre 2024,

Le capital social est fixé à la somme de TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320 000,00 EUR) divisé en 320 parts sociales de 1.000 € numérotées de 1 à 320, attribuées aux associés, savoir :

*** Monsieur Hubert CARTEL :**

10 parts sociales en usufruit, numérotées de 1 à 10

*** Madame Annick CARTEL HENRY :**

10 parts sociales en usufruit, numérotées de 11 à 20

*** Madame Hélène PERRIN CARTEL :**

20 parts sociales en nue-propriété numérotées de 1 à 20

58 parts en pleine propriété, numérotées de 21 à 78

*** Madame Elise LETERME CARTEL :**

91 parts en pleine propriété, numérotées de 79 à 169

*** Madame Marie DEHAN CARTEL :**

101 parts en pleine propriété, numérotées de 170 à 270

*** Monsieur Adrien CARTEL :**

50 parts en pleine propriété, numérotées de 271 à 320 »

Le reste demeurant sans changement.

**INTERVENTION DU REPRESENTANT
DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE – OPPOSABILITE**

Au présent acte, interviennent Monsieur Hubert CARTEL et Madame Annick CARTEL HENRY, cogérants de la société dénommée « 75 Kellermann », objet des présentes, lesquels :

- confirment 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 ;
- déclarent 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.

INTERVENTION DES USUFRUITIERS

Monsieur et Madame CARTEL HENRY, après avoir pris parfaite connaissance des présentes tant par une information préalable que par la lecture faite par le notaire soussigné, interviennent en leur qualité d'usufruitiers des biens dont la nue-propriété est apportée aux présentes, pour prendre acte des présents apports et du transfert de la nue-propriété au profit de la société dénommée « 75 Kellermann ».

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Madame Hélène CARTEL

En ce qui concerne uniquement la nue-propriété du bien sis à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 75 rue Kellermann :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur comme il est dit ci-dessus dans le paragraphe « effet relatif ».

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

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

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

Madame Elise CARTEL

En ce qui concerne uniquement la nue-propriété du bien sis à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 75 rue Kellermann :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur comme il est dit ci-dessus dans le paragraphe « effet relatif ».

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

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

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

Madame Marie CARTEL

En ce qui concerne la nue-propriété des biens et droits immobiliers sis à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 75 rue Kellermann et 50 Boulevard Hippolyte Faure :

Les biens sont entrés dans le patrimoine de l'apporteur comme il est dit ci-dessus dans le paragraphe « effet relatif ».

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

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

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

Monsieur Adrien CARTEL

En ce qui concerne uniquement les biens et droits immobiliers sis à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 50 Boulevard Hippolyte Faure :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur comme il est dit ci-dessus dans le paragraphe « effet relatif ».

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

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

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, les apporteurs déclarent être effectivement domiciliés aux adresses susvisées, dépendre actuellement du centre des finances publiques de, savoir :

Madame Hélène PERRIN CARTEL :

ALBERTVILLE (73208), 148 rue du Docteur JB Mathias BP 141.

Madame Elise LETERME CARTEL :

ALBERTVILLE (73208), 148 rue du Docteur JB Mathias BP 141.

Madame Marie DEHAN CARTEL :

CHALONS EN CHAMPAGNE (51036) 5 rue de la Charrière

Monsieur Adrien CARTEL :

MAISONS-ALFORT (94704) 51 rue Carnot

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs adresses et siège respectif.

FORMALITE FUSIONNEE

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

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

FISCALITE DES APPORTS

APPORT PUR ET SIMPLE

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

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 est la suivante.

En ce qui concerne la nue-propriété du bien sis à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 75 rue Kellermann, apportée par Madame Hélène PERRIN CARTEL, Madame Elise LETERME CARTEL et Madame Marie DEHAN CARTEL :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	180 000,00	0,10%	180,00

En ce qui concerne la nue-propriété des biens et droits immobiliers sis à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 50 Boulevard Hippolyte Faure, apportée par Madame Marie DEHAN CARTEL et Monsieur Adrien CARTEL :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	120 000,00	0,10%	120,00

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.

JOURNAL D'ANNONCES LEGALES

Un avis de cette augmentation de capital sera publié sur un support habilité à recevoir des annonces légales dans le département.

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Il sera procédé à une modification auprès du registre du commerce et des sociétés compétent dans les délais légaux.

Les associés donnent tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits de son procès-verbal pour remplir toutes les formalités de droit.

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

/

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

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

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

FRAIS

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

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.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

7

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."

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

/

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

Suivent les signatures

POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur VINGT-QUATRE (24) pages, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le notaire soussigné, sans renvoi ni mot nul.

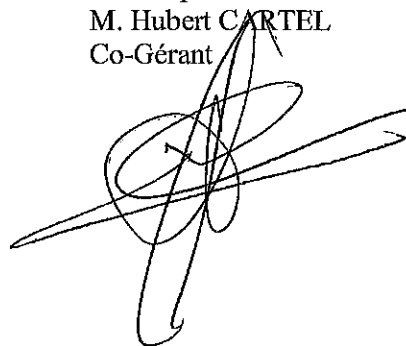
Fait à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 20 décembre 2024.



STATUTS
« 75 Kellermann »
Société civile immobilière
Siège social :
CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000)
97 Bis avenue de Metz
RCS CHALONS EN CHAMPAGNE n°884 641 713

**Mis à jour à la suite de l'augmentation de capital reçue par Maître Laurence CARLIER, notaire à
CHALONS EN CHAMPAGNE, le 19 décembre 2024**

Pour copie certifiée conforme
M. Hubert CARTEL
Co-Gérant

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

IDENTIFICATION DES ASSOCIES :

Monsieur Hubert Marie Augustin CARTEL, retraité, demeurant à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) 97 B avenue de Metz.

Né à PARGNY-RESSON (08300) le 18 février 1951,

Epoux de Madame Annick Marie Antoinette HENRY,

Marié à la mairie de THIN-LE-MOUTIER (08460) le 3 mai 1975 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Annick Marie Antoinette HENRY, retraitée, demeurant à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) 97 B avenue de Metz.

Epouse de Monsieur Hubert Marie Augustin CARTEL,

Née à SIGNY-L'ABBAYE (08460) le 26 mai 1953.

Mariée à la mairie de THIN-LE-MOUTIER (08460) le 3 mai 1975 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Hélène Marie Dominique CARTEL, Directrice Administratif et Financier, épouse de Monsieur Emmanuel Emile Alfred PERRIN, demeurant à BELLEVILLE (LES) (73440) 41 rue des Biches Villarabout.

Née à BEAUVAIS (60000) le 26 janvier 1978.

Mariée à la mairie de CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) le 17 juillet 2004 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Elise Andrée Josèpha CARTEL, Kinésithérapeute, épouse de Monsieur Alexandre Paul Dominique LETERME, demeurant à ALBERTVILLE (73200) 384 chemin des Molettes.

Née à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) le 11 décembre 1979.

Mariée à la mairie de CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) le 23 août 2008 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Marie Annick Rachel CARTEL, Assistante de Direction, épouse de Monsieur Renaud Jacky DEHAN, demeurant à SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRE (51520) 17 rue de l'Abbaye.

Née à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) le 13 septembre 1983.

Mariée à la mairie de SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRE (51520) le 12 août 2017 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Tanguy MOBUCHON, notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 3 juillet 2017.

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

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Adrien Pierre Roger CARTEL, Ingénieur Génie Civil - Directeur de travaux, époux de Madame Julie Claire Florentine FAUVEAU, demeurant à ALFORTVILLE (94140) 20 rue de Madrid.

Né à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) le 17 février 1989.

Marié à la mairie de CHALONS-EN-CHAMPAGNE (51000) le 22 octobre 2016 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Article 1er - FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du code civil et par les articles 1 à 59 du Décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

Article 2- OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition, la construction, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, et notamment d'un immeuble sis : 75, rue Kellermann 51000 Châlons en Champagne
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Article 3. DENOMINATION SOCIALE

La société prend la dénomination de « 75 Kellermann ».

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots "Société Civile" et de l'indication du capital social.

Article 4 - DUREE

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Article 5 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 97bis Avenue de Metz - 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE

Il peut être transféré en tout autre endroit par décision collective ordinaire des associés.

Article 6 – APPORTS

Lors de la constitution de la société :

Monsieur Hubert CARTEL a apporté à la société la somme de 10.000 €

Madame Annick HENRY épouse CARTEL a apporté à la société la somme de 10.000 €

Montant total des apports : 20.000 €.

Aux termes d'un acte d'augmentation de capital reçu par Maître Laurence CARLIER, notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 19 décembre 2024 :

Il a été apporté, par :

1°)

Madame Hélène PERRIN CARTEL, à concurrence de 575/1800èmes,

Madame Elise LETERME CARTEL, à concurrence de 905/1800èmes

Et Madame Marie DEHAN CARTEL, à concurrence de 320/1800èmes :

La nue-propriété de :

A CHALONS-EN-CHAMPAGNE (MARNE) 51000 75 Rue Kellermann,

Une maison divisée en cinq appartements

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	463	75 RUE KELLERMANN	00 ha 01 a 93 ca

Pour une valeur de180.000,00 €

2°)

Madame Marie DEHAN CARTEL, à concurrence de 695/1200èmes

Et Monsieur Adrien CARTEL, à concurrence de 505/1200èmes :

La nue-propriété de :

Dans un ensemble immobilier situé à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (MARNE) 51000 50 Boulevard Hippolyte Faure.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	902	50 BD HIPPOLYTE FAURE	00 ha 08 a 52 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro un (1)

Un appartement situé au rez-de-chaussée, type 4, comprenant : trois chambres, une salle de douche, une salle de bains, toilettes, un hall, un séjour, une cuisine, une loggia et un jardin privatif

Et les neuf cents /dix millièmes (900 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les 253/10000èmes des charges communes d'ascenseur.

Lot numéro quatorze (14)

Un garage à l'extérieur

Et les quarante-huit /dix millièmes (48 /10000 èmes) des parties communes générales.

Pour une valeur de120.000,00 €

Montant total des apports :300.000,00 €

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Par suite de la donation-partage reçue par Maître Laurence CARLIER, notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 02 novembre 2021 et

Par suite d'une augmentation de capital reçue par Maître Laurence CARLIER, notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 19 décembre 2024,

Le capital social est fixé à la somme de TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320 000,00 EUR) divisé en 320 parts sociales de 1.000 € numérotées de 1 à 320, attribuées aux associés, savoir :

*** Monsieur Hubert CARTEL :**

10 parts sociales en usufruit, numérotées de 1 à 10

*** Madame Annick CARTEL HENRY :**

10 parts sociales en usufruit, numérotées de 11 à 20

*** Madame Hélène PERRIN CARTEL :**

20 parts sociales en nue-propriété numérotées de 1 à 20

58 parts en pleine propriété, numérotées de 21 à 78

*** Madame Elise LETERME CARTEL :**

91 parts en pleine propriété, numérotées de 79 à 169

*** Madame Marie DEHAN CARTEL :**

101 parts en pleine propriété, numérotées de 170 à 270

*** Monsieur Adrien CARTEL :**

50 parts en pleine propriété, numérotées de 271 à 320

Article 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.
2. De même, le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

Article 9 - REVENDICATION PAR UN CONJOINT EN BIENS DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumise à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article 12 pour les cessions à des personnes étrangères à la société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Article 10 • DEPOT DE FONDS - COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

La société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces fonds, la fixation des intérêts sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

Il est précisé que les avances de fonds consenties par les associés en vue de couvrir le financement de l'acquisition pour laquelle la présente SCI est constituée ne produiront pas d'intérêts et ne commenceront à être remboursées par la société qu'après que l'emprunt bancaire qui aura été souscrit en complément aura été lui-même totalement remboursé.

Il est également précisé que lesdits comptes courants d'associés verront leur montant indexé sur l'indice du coût à la construction et qu'une revalorisation sera pratiquée chaque fois que se posera la question de la détermination du passif de la société, notamment en cas de cession de parts ou de partage de la société. L'indice de référence pour appliquer cette indexation est le dernier connu au jour de l'établissement des statuts, soit celui du 4ème trimestre 2019 égal à 1.769.

Article 11 • PARTS SOCIALES

1. Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.
2. Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.
3. Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.
4. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

Article 12 • CESSION DES PARTS SOCIALES

1. Les cessions de parts sont faites par acte sous seing privé. Elles sont rendues opposables à la société par acceptation du gérant dans l'acte de cession ou par mention sur le registre des associés. Elles ne sont opposables aux tiers qu'après l'accomplissement de cette formalité, publication et dépôt en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.
2. Toutes les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la société et chacun des associés par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les trente jours de cette information, la gérance doit réunir une assemblée générale extraordinaire

des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 22 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. la décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la société.

La gérance informe aussitôt l'associé vendeur du résultat de la consultation par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Article 13 • TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants. Les héritiers descendants directs de l'associé décédé pourront devenir associés sans avoir à solliciter un agrément. Tous les autres héritiers, ou légataires des parts sociales du défunt ne pourront devenir associés qu'après agrément des autres associés statuant sous les modalités d'une assemblée générale extraordinaire dans le mois de la demande.

Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Dans les huit jours qui suivent la demande d'être associé, la gérance doit informer du décès par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire, chacun des associés survivants en mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette information faire connaître par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire s'il rejette l'agrément sollicité et dans l'affirmative le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande. Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux de 3 % l'an depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls, droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires sont réputés agréés en tant qu'associés de la société.

Article 14 • RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite société et restée infructueuse.

Article 15 - DECES - INCAPACITE - RETRAIT D'UN ASSOCIE

1. La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 21. La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

2. Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

Article 16 • REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

1. L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.
2. La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.
3. La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Article 17 - GERANCE

1. La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 21.
2. Sont nommés co-gérants de la société pour une durée non limitée :
 - Monsieur Hubert CARTEL
 - Madame Annick CARTEL
3. La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération engagée par l'autre avant qu'elle ne soit conclue.

4. Toutefois, à titre de règlement intérieur, la gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 22 et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :
 - acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles, et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers,
 - acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,
 - contracter tous emprunts pour le compte de la société,
 - consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.
 5. Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.
 6. La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.
 7. Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.
- En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

Article 18 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

Article 19 - ASSEMBLEES GENERALES

1. L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.
2. Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 50 % du capital social peuvent par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.
3. Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire adressé à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.
4. Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir, chaque mandataire ne pouvant disposer que d'un pouvoir en sus de sa propre représentation.
5. L'assemblée générale est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.
6. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.
7. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

Article 20 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception pour émettre leur vote par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire. Cette réponse est adressée au siège social par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

Article 21 • ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

1. L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an, et au plus tard neuf mois après la clôture des comptes, à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.
2. Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats.
3. Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

Article 22 • ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

1 L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la société,
- la transformation de la société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices.

2 Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

Article 23 • EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société jusqu'au 31 décembre 2020.

Article 24 • COMPTES SOCIAUX

1 Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

2 En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la société doivent être soumis aux associés dans les neuf mois de la clôture de l'exercice.

Article 25. AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

1 Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

2 Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Les associés usufruitiers reçoivent leur part dans les bénéfices selon le pourcentage qu'ils détiennent et supportent les éventuels déficits dans les mêmes proportions.

Article 26 - LIQUIDATION DE LA SOCIETE

- 1 A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.
- 2 Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

- 3 Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Article 27 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

Article 28- PERSONNALITE MORALE - IMMATRICULATION

- 1 La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.
- 2 Les associés donnent tous pouvoirs à Madame Annick CARTEL (et) (ou) Monsieur Hubert CARTEL à l'effet d'accomplir pour le compte de la société les actes suivants :

Réaliser toutes les formalités relatives à la constitution de la société notamment :

- Procéder à l'enregistrement de quatre originaux des statuts auprès du Bureau d'Enregistrement compétent ;
- Procéder à l'insertion légale ;
- Accomplir les formalités nécessaires à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés ;
- Ouvrir un compte bancaire au nom de la société ;
- Déclarer l'existence de la société auprès du Bureau des Postes, et d'une façon générale auprès de tous les tiers intéressés.
- Conclure tous actes, et engagements nécessaires à l'acquisition pour le prix maximum de 100.000 €, un appartement sis au n°75bis de la rue Kellermann - 51000 Chalons en Champagne. A cet effet, signer tous documents ou actes en vue de permettre à la société de devenir propriétaire de cet immeuble.
- Engager toutes les négociations nécessaires auprès des banques en vue d'obtenir un prêt d'un montant maximum de 120.000 € au taux fixe maximum de 2,5% et d'une durée maximum de 10 ans pour réaliser l'acquisition de l'immeuble sus visé.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera reprise par la société de ces actes et des engagements qui en résulteront.

Article 29 - PUBLICITE - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

Fait sur 10 pages