

Déposé au service de la Publicité Foncière d'AIX-EN-PROVENCE 1
le 07/03/2025 sous le numéro D09468 et le numéro d'archivage
provisoire 1324P01 P05971

MP/AM/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE VINGT FÉVRIER**

**A EYRAGUES (Bouches du Rhône), Chemin des Arènes, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maitre Pascale LAURENT-KLEIN, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Alexandre PAUL, Pascale LAURENT-KLEIN, et Aurélie
FOURNIER, notaires associés membres d'une société civile professionnelle
titulaire d'offices notariaux » à Eyragues (Bouches du Rhône) Chemin des
Arènes et à Châteaurenard (Bouches du Rhône) 12 Avenue Léo Lagrange,
identifiée sous le numéro CRPCEN 13071,**

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1°) Madame Simone Marie **CHARRE**, retraitée, demeurant à
CHATEAURENARD (13160) 36 rue Claude Debussy Villa le Canari Sauvage.
Née à CHATEAURENARD (13160), le 23 janvier 1945.
Veuve de Monsieur Jean Gabriel Joseph **COURTOIS** et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Jérôme **COURTOIS**, Agent SNCF, demeurant à
CHATEAURENARD (13160) 127, Avenue Henri Abeille 27 Lotissement les Florettes.
Né à CHATEAURENARD (13160) le 9 septembre 1982.
Célibataire.
Ayant conclu avec Mademoiselle Christine TEROL un pacte civil de solidarité
sous le régime de l'indivision, le 16 janvier 2018, enregistré à la mairie de
CHATEAURENARD le 16 janvier 2018.
Contrat non modifié depuis lors.



De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

3°) Monsieur Joël **COURTOIS**, magasinier, époux de Madame Anne-Lise Evelyne **FRID**, demeurant à CAVAILLON (84300) 145, Avenue René Cotti.

Né à CHATEAURENARD (13160) le 7 novembre 1970.

Marié à la mairie de CAVAILLON (84300) le 14 février 2015 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.

4°) Monsieur Jacques Gabriel Joseph **COURTOIS**, mécanicien, époux de Madame Nathalie France Andrée **LEBRE**, demeurant à CHATEAURENARD (13160) 260, Avenue de la 1ère DFL.

Né à CHATEAURENARD (13160) le 10 septembre 1969.

Marié à la mairie de CHATEAURENARD (13160) le 2 septembre 2000 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.

5°) Monsieur Roger **COURTOIS**, agent SNCF, époux de Madame Liliane Nathalie Martine **CHAPELIERE**, demeurant à AURIOL (13390) Quartier des Gypières 42, Impasse les Jardins de Café.

Né à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400) le 22 octobre 1971.

Marié à la mairie de SAUVETERRE (81240) le 16 août 1997 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.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Simone CHARRE est présente à l'acte.
- Monsieur Jérôme COURTOIS est présent à l'acte.
- Monsieur Joël COURTOIS est présent à l'acte.
- Monsieur Jacques COURTOIS est présent à l'acte.
- Monsieur Roger COURTOIS est présent à l'acte.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Madame Simone CHARRE

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
Concernant Monsieur Jérôme COURTOIS
- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
Concernant Monsieur Joël COURTOIS
- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
Concernant Monsieur Jacques COURTOIS
- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
Concernant Monsieur Roger COURTOIS
- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

PLAN DE L'ACTE

PREMIERE PARTIE

STATUTS

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

DEUXIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 . FORME – INTERET SOCIAL

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

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

ARTICLE 2 . OBJET

La société a pour objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens



et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

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

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

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

ARTICLE 3 . DENOMINATION

La dénomination sociale est : **5C.**

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

ARTICLE 4 . SIEGE

Le siège social est fixé à : **CHATEAURENARD (13160), 127, Avenue Henri Abeille, 27 Lotissement les Florettes.**

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

ARTICLE 5 . DUREE

La société est constituée pour une durée de **99 années**

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

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

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 . APPORTS

Apports immobiliers

Madame Simone COURTOIS apporte l'**usufruit** des biens ci-après désignés :

Messieurs COURTOIS Jérôme, Joël, Jacques et Roger apportent la **nue-propriété indivise** des biens ci-après désignés :

En ce qui concerne l'immeuble article un :

A CHATEAURENARD (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13160 24 Boulevard du 4 septembre,

Un bâtiment comprenant un commerce et trois logements
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	437	24 boulevard du 4 septembre	00 ha 00 a 56 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310 000,00 EUR) en pleine propriété.

L'usufruit apporté par Mme Simone COURTOIS ressort à 93 000 €

La nue-propriété apportée par Messieurs Jérôme, Joël, Jacques et Roger COURTOIS ressort à 217.000 € soit pour chacun d'entre eux une valeur apportée en nue-propriété de 54.250 €.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

Dans un ensemble immobilier situé à CHATEAURENARD (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13160 3 Rue des Allées, RESIDENCE DE VALORI.

Dans un ensemble immobilier à usage d'habitation, résultant de la réhabilitation d'un bâtiment anciennement à usage de clinique.

Composé d'un seul corps de bâtiment, élevé de trois étages sur rez-de-chaussée, à l'exception du côté Est élevé de deux étages sur rez-de-chaussée,

Comportant 48 logements et 10 places de stationnement extérieures avec dépendances et terrain attenant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DS	10	3B RUE DES ALLEES	00 ha 23 a 60 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro dix (10)

Un appartement de type 2, situé au rez-de-chaussée, portant le numéro 10 au plan, comprenant :

- une chambre, une salle d'eau avec WC et un séjour-cuisine.

Et les cent soixante-neuf /dix millièmes (169 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21)

Un emplacement de parking extérieur non couvert.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 Martine BOUCHET-LAMBERT notaire à CHATEAURENARD le 18 septembre 2007 publié au



service de la publicité foncière de TARASCON le 27 septembre 2007, volume 2007P, numéro 5831.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE EUROS (94 000,00 EUR).

L'usufruit apporté par Mme Simone COURTOIS ressort à 28.200 €

La nue-propriété apportée par Messieurs Jérôme, Joël, Jacques et Roger COURTOIS ressort à 65.800 € soit pour chacun d'entre eux une valeur apportée en nue-propriété de 16.450 €.

En ce qui concerne l'immeuble article trois :

Dans un ensemble immobilier situé à CHATEAURENARD (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13160 12 Boulevard du 4 Septembre, 11 Rue de l'Hôtel de ville.

L'immeuble est élevée de deux étages sur rez-de-chaussée avec sous-sol comprenant un commerce avec réserve et un logement

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	431	11 RUE L HOTEL DE VILLE	00 ha 00 a 48 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro deux (2)

Un appartement comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée et un escalier menant à l'étage de 11m²
 - Au 1er étage : une cuisine et un salon pour 34m²
 - Au 2ème étage : deux chambres avec salle de bains et dégagement pour 36m².
- Et les sept cent trois millièmes (703 /1000 èmes) des parties communes générales.

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 Alexandre PAUL notaire à EYRAGUES le 29 mai 2020 publié au service de la publicité foncière de TARASCON le 12 juin 2020, volume 2020P, numéro 2877.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CENT QUINZE MILLE EUROS (115 000,00 EUR).

L'usufruit apporté par Mme Simone COURTOIS ressort à 34.500 €

La nue-propriété apportée par Messieurs Jérôme, Joël, Jacques et Roger COURTOIS ressort à 80.500 € soit pour chacun d'entre eux une valeur apportée en nue-propriété de 20125 €.

En ce qui concerne l'immeuble article quatre :

Dans un ensemble immobilier situé à CHATEAURENARD (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13160 Lotissement L'Opéra, Lieudit "Clos Régine".

L'ensemble immobilier, objet des présentes, est composé de :

1/ Un corps de bâtiment dit "Bâtiment A"

Un corps de bâtiment dit "Bâtiment A", élevé d'un rez-de-chaussée et de deux (2) étages, et comprenant :

- au rez-de-chaussée : quatre (4) appartements, le rez-de-chaussée d'un (1) appartement et l'accès aux étages ;
- au premier étage : quatre (4) appartements, l'étage d'un appartement et l'accès au rez-de-chaussée et au deuxième étage ;
- au deuxième étage : quatre (4) appartements et l'accès au premier étage et au rez-de-chaussée.

2/ Un corps de bâtiment dit "bâtiment B"

Un corps de bâtiment dit "Bâtiment B" situé dans le prolongement du précédent, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un (1) étage, et comprenant deux (2) maisons.

3/ Un corps de bâtiment dit "Bâtiment C"

Un corps de bâtiment dit "Bâtiment C", situé dans le prolongement du précédent, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un (1) étage, et comprenant deux (2) maisons.

4/ Parkings

L'ensemble immobilier comprendra également vingt-cinq (25) emplacements de parkings à usage privatif.

L'immeuble aura son entrée principale au Nord du Bâtiment A
Le surplus du terrain sera aménagé en cour et jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	445	CLOS REGINEL	00 ha 20 a 32 ca

Lotissement

Le BIEN forme le lot numéro 39 du lotissement dénommé "L'OPERA".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par le service compétant de la Commune de CHATEAURENARD en date du 3 septembre 2004, portant le numéro PC 1302705N0052.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Pierre MILAN notaire à SAINT REMY DE PROVENCE, le 3 septembre 2004, publié au service de la publicité foncière de TARASCON, le 20 septembre 2004, volume 2004P, numéro 5456.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro quatre (4)

Dans le bâtiment "A", au rez-de-chaussée

Un appartement avec terrasse, d'une superficie de 51m² environ

Auquel lot sont affecté :

Les quatre-cent-quarante-quatre dix-millièmes (444/10 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro vingt-six (26)



Un parking non couvert d'une superficie de 12,50 m² environ

Auquel lot sont affecté :

Les dix-sept dix-millièmes (17/10 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT 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 Pierre MILAN notaire à SAINT REMY DE PROVENCE le 2 mai 2006 publié au service de la publicité foncière de TARASCON le 23 juin 2006, volume 2006P, numéro 3859.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CENT DOUZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (112 400,00 EUR).

L'usufruit apporté par Mme Simone COURTOIS ressort à 33.720 €

La nue-propriété apportée par Messieurs Jérôme, Joël, Jacques et Roger COURTOIS ressort à 78.680 € soit pour chacun d'entre eux une valeur apportée en nue-propriété de 19.670 €.

En ce qui concerne l'immeuble article cinq :

A CHATEAURENARD (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13160 La Pavillonne,

Un immeuble à usage de STATION SERVICE

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	204	505 AV. DE LATTRE DE TASSIGNY	00 ha 11 a 00 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (260 000,00 EUR).

L'usufruit apporté par Mme Simone COURTOIS ressort à 78.000 €

La nue-propriété apportée par Messieurs Jérôme, Joël, Jacques et Roger COURTOIS ressort à 182.000 € soit pour chacun d'entre eux une valeur apportée en nue-propriété de 45.500 €.

Effet relatif

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

En ce qui concerne l'immeuble article un (AC n° 437) :

Du chef de Mme Simone COURTOIS

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alexandre PAUL, notaire à EYRAGUES, le 23 octobre 2012, publié au service de la publicité foncière de TARASCON, le 6 novembre 2012, volume 2012P, numéro 6917.

Attestation de propriété après le décès de M. COURTOIS Jean suivant acte reçu par Maître Pascale LAURENT-KLEIN, notaire à EYRAGUES, le 14 février 2023 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 27 février 2023 volume 2023P numéro 5874.

Du chef de Messieurs Jérôme, Joël, Jacques et Roger COURTOIS

Donation de la nue-propiété indivise suivant acte reçu par Me PICCA-AUDRAN, notaire à EYRAGUES le 31 juillet 2024 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 12 août 1924 volume 2024P numéro 20081.

En ce qui concerne l'immeuble article deux (DS 10) :

Du chef de Mme Simone COURTOIS

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alexandre PAUL, notaire à EYRAGUES, le 24 avril 2020, publié au service de la publicité foncière de TARASCON, le 12 mai 2020, volume 2020P, numéro 2286.

Attestation de propriété après le décès de M. COURTOIS Jean suivant acte reçu par Maître Pascale LAURENT-KLEIN, notaire à EYRAGUES, le 14 février 2023 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 27 février 2023 volume 2023P numéro 5874.

Du chef de Messieurs Jérôme, Joël, Jacques et Roger COURTOIS

Donation de la nue-propiété indivise suivant acte reçu par Me PICCA-AUDRAN, notaire à EYRAGUES le 31 juillet 2024 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 12 août 1924 volume 2024P numéro 20081.

En ce qui concerne l'immeuble article trois (AC n° 431) :

Du chef de Mme Simone COURTOIS

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alexandre PAUL, notaire à EYRAGUES, le 12 avril 2017, publié au service de la publicité foncière de TARASCON, le 18 avril 2017, volume 2017P, numéro 2335.

Attestation de propriété après le décès de M. COURTOIS Jean suivant acte reçu par Maître Pascale LAURENT-KLEIN, notaire à EYRAGUES, le 14 février 2023 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 27 février 2023 volume 2023P numéro 5874.

Du chef de Messieurs Jérôme, Joël, Jacques et Roger COURTOIS

Donation de la nue-propiété indivise suivant acte reçu par Me PICCA-AUDRAN, notaire à EYRAGUES le 31 juillet 2024 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 12 août 1924 volume 2024P numéro 20081.

En ce qui concerne l'immeuble article quatre (AM n° 445) :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Mireille PICCA-AUDRAN, notaire à EYRAGUES, le 30 juillet 2020, publié au service de la publicité foncière de TARASCON, le 21 août 2020, volume 2020P, numéro 4658.

Attestation de propriété après le décès de M. COURTOIS Jean suivant acte reçu par Maître Pascale LAURENT-KLEIN, notaire à EYRAGUES, le 14 février 2023 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 27 février 2023 volume 2023P numéro 5874.

Du chef de Messieurs Jérôme, Joël, Jacques et Roger COURTOIS

Donation de la nue-propiété indivise suivant acte reçu par Me PICCA-AUDRAN, notaire à EYRAGUES le 31 juillet 2024 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 12 août 1924 volume 2024P numéro 20081.



En ce qui concerne l'immeuble article cinq (AH n° 204):

Du chef de Mme Simone COURTOIS

Acquisition suivant acte reçu par Maître MAURAN, notaire à CHATEAURENARD, le 23 octobre 1972, publié au service de la publicité foncière de TARASCON, le 30 octobre 1972, volume 1605, numéro 4.

Attestation de propriété après le décès de M. COURTOIS Jean suivant acte reçu par Maître Pascale LAURENT-KLEIN, notaire à EYRAGUES, le 14 février 2023 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 27 février 2023 volume 2023P numéro 5874.

Du chef de Messieurs Jérôme, Joël, Jacques et Roger COURTOIS

Donation de la nue-propriété indivise suivant acte reçu par Me PICCA-AUDRAN, notaire à EYRAGUES le 31 juillet 2024 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 12 août 2024 volume 2024P numéro 20081.

RENONCIATION ET GARANTIE DU DONATEUR

Aux présentes intervient :

Madame Simone Marie COURTOIS née CHARRE, également comparante aux présentes ;

A l'effet de renoncer à toutes les charges et conditions qui ont pu être imposées dans l'acte de donation reçu par Me PICCA-AUDRAN, notaire à EYRAGUES le 31 juillet 2024 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 12 août 2024 volume 2024P numéro 20081.

Libération des apports

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

Apports en numéraire.

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

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

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

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

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

Apports en nature.

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

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

Total des apports

La valeur totale des apports est de : huit cent quatre-vingt-onze mille quatre cents euros (891 400,00 eur).

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : HUIT CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (891 400,00 EUR).

Il est divisé en 178280 parts, de CINQ EUROS (5,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 178280 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Madame Simone COURTOIS à concurrence de 178280 parts **en usufruit**, portant les numéros 1 à 178280, en rémunération de son apport en nature.

Monsieur Jérôme COURTOIS à concurrence de 44570 parts **en nue-propiété**, portant les numéros 1 à 44570, en rémunération de son apport en nature.

Monsieur Joël COURTOIS à concurrence de 44570 parts **en nue-propiété**, portant les numéros 44571 à 89140, en rémunération de son apport en nature.

Monsieur Jacques COURTOIS à concurrence de 44570 parts **en nue-propiété**, portant les numéros 89141 à 133710, en rémunération de son apport en nature.

Monsieur Roger COURTOIS à concurrence de 44570 parts **en nue-propiété**, portant les numéros 133711 à 178280, en rémunération de son apport en nature.

ARTICLE 8 . AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

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

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

Droit préférentiel de souscription

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

En présence de parts sociales démembrées, usufruit d'une part et nue-propiété de l'autre, chacun de l'usufruitier et du nu-propiétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.



S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propiétaire pour la nue-propiété.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires des mêmes parts démembrees, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrees à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

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

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

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

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propiétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propiétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

À égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrees existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

ARTICLE 9 . REDUCTION DU CAPITAL

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

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrees et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes

attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur le bien.

TITRE III . PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Cas général

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

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

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

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

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

Personne protégée – Mineur - Majeur

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés, inopposables aux tiers, et notamment aux créanciers.

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Le gérant ne pourra conclure un acte qu'après avoir obtenu la renonciation du créancier à poursuivre l'associé personne protégée.

Indivision

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



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

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part, **le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions.**

Il est néanmoins précisé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.
- Que le nu-propriétaire devra voter chaque fois que la loi exige un vote unanime.
- Que l'usufruitier ne devra pas porter atteinte à l'article 578 du Code civil aux termes duquel l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance.

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

Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent par l'intermédiaire du guichet unique, d'une copie de l'acte de mutation enregistré.

Les parts sont librement cessibles au profit d'un ou plusieurs associés toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai de un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

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

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

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

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

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

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

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de quatre mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

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

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

Retrait d'associé

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Nantissement – Réalisation forcée

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

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

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

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

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 12. MUTATION PAR DECES

Tout ayant droit, héritier ou légataire doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les associés nouveaux titulaires des parts, ou, à défaut d'acquisition de tout ou partie des parts, par la société elle-même, qui doit alors les racheter en vue de leur annulation. Le rachat et le paiement total de leur valeur devra intervenir au plus tard dans les cinq mois du décès. À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courront au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants droit non déjà associés, selon le cas.

En outre, les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ARTICLE 14 . POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES**Pouvoirs**

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

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

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

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

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

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

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

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

Information des associés

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

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

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES**ARTICLE 15 . FORME DES DECISIONS COLLECTIVES**

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signature privée.

ARTICLE 16 . CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

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

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

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

ARTICLE 17 . PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

ARTICLE 18 . ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

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

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

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

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

ARTICLE 19 . TENUE DES ASSEMBLEES

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

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

ARTICLE 20 . PROCES-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la



forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

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

ARTICLE 21 . ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

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

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

ARTICLE 22 . ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.

ARTICLE 23 . DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous signature privée, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

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

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

La société doit impérativement tenir une comptabilité propre compte tenu de l'existence de son patrimoine propre et de sa personnalité autonome, comptabilité distincte de celle de la personne de ses associés.

ARTICLE 24 , EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE 25 . DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

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

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

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

Les bénéfices nets peuvent être portés, en tout ou partie, à un compte de réserve ou reportés à nouveau ou encore être répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, le tout selon la décision prise en la forme ordinaire par la collectivité des associés.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 . COMPTES COURANTS

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 27 . REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 28 . PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE

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

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

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

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

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



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

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

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

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

ARTICLE 29 . LIQUIDATION

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

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

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

ARTICLE 30 . REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

ARTICLE 31 . CONTESTATIONS

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

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

IMMATRICULATION

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

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

NOMINATION DU PREMIER GERANT

Les associés nomment pour premier gérant de la société : **Monsieur Jérôme COURTOIS, demeurant à CHATEAURENARD (13160) 127, Avenue Henri Abeille 27 Lotissement les Florettes.**

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

Le gérant déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

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

ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

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

ACTES ACCOMPLIS APRES LA SIGNATURE DES STATUTS

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements au nom et pour le compte de la société. Le mandataire devra expressément indiquer, pour que l'engagement soit valable, qu'il agit au nom et pour le compte de la société en formation, à défaut ce contrat sera inopposable à la société mais opposable à son seul signataire.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société par l'intermédiaire du guichet unique au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat à Monsieur Jérôme COURTOIS, sus nommé, pour accomplir les actes suivants en y indiquant expressément agir au nom et pour le compte de la société en formation :

Ouverture d'un compte bancaire,
Formalités pour parvenir à l'immatriculation de la société.
L'immatriculation emportera reprise des engagements par la société.

DECISION DE REPRISE POSTERIEUREMENT A L'IMMATRICULATION

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures et formalismes ci-dessus présentés ne pourront pas être repris postérieurement à l'immatriculation même par une décision prise à l'unanimité des associés. Ces engagements sont insusceptibles de confirmation ou de ratification. Les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

POUVOIRS

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

PREMIER EXERCICE SOCIAL

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



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

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Le notaire soussigné rappelle l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les modalités de convocation et de déroulement des assemblées sus-relatées dans la mesure où des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence les modifieraient temporairement.

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés déclarent que la société sera soumise à l'impôt sur les sociétés. Ils sont avertis que cette option devra être notifiée au service des impôts au plus tard avant la fin du troisième mois du premier exercice social. Les associés sont également informés que cette option peut être révoquée avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt de l'exercice concerné et, au plus tard, avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt du cinquième exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée. Par suite d'une telle révocation, les associés sont prévenus qu'ils seront alors totalement privés d'opter de nouveau à l'impôt sur les sociétés. Les modalités d'exercice de ce droit à renonciation sont précisées par le décret numéro 2019-654 du 27 juin 2019.

Il est en outre précisé que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

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

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

DECLARATION ANNUELLE

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

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

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

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE – REPARTITION DES BENEFICES ET PERTES

Lorsque la collectivité des associés décidera de la distribution du bénéfice de l'exercice (qu'il soit ou non placé en report à nouveau), celui-ci reviendra en totalité en pleine propriété à l'usufruitier au prorata des parts sociales dont la propriété est démembrée. Le résultat exceptionnel, lié par exemple à la cession d'un actif, reviendra au nu-propiétaire.

CARACTERISTIQUES DES APPORTS IMMOBILIERS

Concernant l'ensembles des immeubles :

Propriété - Jouissance

La société bénéficiaire des apports sera propriétaire et aura la jouissance desdits biens à compter de ce jour par la perception des loyers, sous réserve de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

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

Etant précisé que tous les immeubles apportés sont actuellement loués. Les parties dispensent le notaire soussigné de relaté lesdits baux, les associés en ayant parfaite connaissance.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire obtenu à la date du 18 juin 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription.

Lequel état hypothécaire est en cours de renouvellement.

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

Concernant l'immeuble article un et cinq:

MODALITES DE L'APPORT DE PROPRIETE BATIE

Conditions générales

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

1° - La société prendra le bien dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

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

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

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

Concernant l'immeuble article deux , trois et quatre :



MODALITES DE L'APPORT DE LOTS

Conditions générales

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

1° - La société prendra le bien dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

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

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

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

Conditions particulières relatives à l'existence d'une copropriété

Article deux -

En ce qui concerne le bien sis à CHATEAURENARD (BOUCHES-DU-RHÔNE) 3 Rue des Allées, RESIDENCE DE VALOR!

Le syndic actuel de l'immeuble est :

AGESTIM à CHATEAURENARD (13160), 24 avenue Roger Salengro

Article trois -

En ce qui concerne le bien sis à CHATEAURENARD (BOUCHES-DU-RHÔNE) 12 Boulevard du 4 Septembre, 11 Rue de l'Hôtel de ville

Il n'existe aucun syndic

Article quatre

En ce qui concerne le bien sis à CHATEAURENARD (BOUCHES-DU-RHÔNE) Lotissement L'Opéra, Lieudit "Clos Réginel"

Le syndic actuel de l'immeuble est :

Foncia

Foncia terre de Provence

5 boulevard Georges Clemenceau

13200 Arles

Dispositions communes aux immeubles article deux, trois et quatre

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

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

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

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

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

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

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

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

- Charges

La société remboursera à l'apporteur, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, un prorata de la dernière provision exigible au titre du budget prévisionnel.

Ce prorata correspondra à la période comprise entre l'entrée en jouissance de la société et la fin de la période couverte par la provision.

En outre, la société s'engage à rembourser sous huit jours à l'apporteur tous les appels de charges intervenant entre le jour de la vente et la date à laquelle le syndic aura reçu la notification légale de la vente.

- Travaux

Les travaux dont l'exécution et le coût ont été votés avant ce jour par une assemblée générale des copropriétaires ou décidés par le syndic avant ce jour, seront à la charge exclusive de l'apporteur qui s'y oblige, qu'ils aient été exécutés ou non.

Les travaux dont l'exécution et le coût seront votés à compter de ce jour seront à la charge exclusive de la société qui s'y oblige, à la condition expresse toutefois que l'apporteur ait informé la société de la convocation d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de copropriétaires, lui en ait communiqué l'ordre du jour, et lui ait donné pouvoir pour y assister, l'apporteur s'obligeant à transmettre lesdits documents au moins huit jours avant la date fixée pour l'assemblée sauf si ladite assemblée est convoquée dans un délai de moins de huit jours des présentes. À défaut, les travaux votés resteraient à la charge de l'apporteur.

Pour l'exécution de cette convention, l'apporteur s'engage à rembourser à la société tous les appels de fonds concernant le règlement de travaux lui incombant.

Ces éventuels remboursements interviendront directement entre l'apporteur et la société, ceux-ci déchargeant dès à présent le notaire de toute responsabilité à ce sujet.

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

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT – IMMEUBLE ARTICLE QUATRE AM 445

LOTISSEMENT

L'immeuble constitue l'un des lots du lotissement dénommé LOTISSEMENT SAINT ANDRE".

Ce lotissement a été autorisé par arrêté ci-dessus relaté.

Un cahier des charges fixant les règles à caractère contractuel applicables dans le lotissement a été établi suivant dépôt de pièces reçu par Maître Pierre MILAN, notaire à SAINT REMY DE PROVENCE en date du 03 septembre 2004.

Une copie du cahier des charges a été remise à l'ACQUEREUR dès avant ce jour.



ASSOCIATION SYNDICALE

Il n'existe pas actuellement d'association syndicale des colotis.

NON-MAINTIEN DES REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Actuellement, le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme approuvé le 19 juillet 2006.

Les dispositions de l'article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportées :

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6."

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l'administration. En conséquence, tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

SERVITUDES

Concernant l'immeuble article un , trois et cinq :

Il n'existe aucune servitude.

Concernant l'immeuble article deux (DS n° 10) :

Aux termes de l'attestation de propriété immobilière reçue par Maître LAURENT-KLEIN le 14 février 2023 il a été mentionné l'existence de servitudes dont le détail a été annexé audit l'acte.

Cette note demeurera également annexée aux présentes.

Concernant l'immeuble article quatre (AM 445) :

Rappel de servitude tel qu'il figure relaté dans l'acte reçu par le notaire soussigné le 14 février 2023, ci-après littéralement retranscrite.

« SERVITUDES

Le représentant de la société BOUYGUES IMMOBILIER, es-qualités, RAPPELLE, qu'aux termes de l'acte susvisé, reçu par Maître Pierre MILAN, notaire associé soussigné, le 29 décembre 2005, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

I - Aux termes de l'acte reçu par Maître Pierre MILAN, notaire associé soussigné, le 9 juillet 2004 ci-dessus relaté, il a notamment été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

« Toutefois, le vendeur rappelle,

Qu'aux termes de l'acte de partage reçu par Maître TARDIEU, notaire à CHATEAURENARD, le 12 mars 1958 susvisé, il a notamment été stipulé sous le paragraphe Désignation ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

« Une parcelle de terre située à CHATEAURENARD, quartier des Lonnes, de la contenance de vingt-six ares vingt-cinq centiares cadastrée sous le numéro 383p de la section E, lieudit « Clos Réginel » pour la même contenance et confrontant :

Du nord : Élisée AUBERT

Du midi : la route de Tarascon

Du levant : MM André et Augustin MARTEL

Du couchant : Madame MONTBRAND née Pélissier.

Et qu'aux termes d'un acte de partage reçu par Maître Louis FERRAND, lors notaire à CHATEAURENARD, le 5 juillet 1911 enregistré à CHATEAURENARD le 10 juillet 1911 il a notamment été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

« Conditions

Madame GAUTIER sera tenue de fournir à Monsieur BLANCHIN la limite nord de la parcelle de terre sise à CHATEAURENARD, section des Lonnes, à elle attribuée, sous l'article quatre de son lot, un passage d'eau de un mètre cinquante centimètres de largeur, pour permettre l'arrosage de cette pièce de terre attribuée à M. BLANCHIN.

Monsieur BLANCHIN sera tenu de fournir à Mme GAUTIER sur l'emplacement où ils existent déjà, un passage d'eau au levant de la pièce de terre à lui attribuée sous l'article trois de son lot et un passage pour gens, charrettes et bestiaux au couchant de cette même parcelle de terre; le tout destiné à permettre à Mme GAUTIER l'exploitation de la parcelle de terre à elle attribuée sous l'article cinq de son lot.

Mademoiselle Marie ALLEMAND - MASCLE continuera à arroser la parcelle de terre désignée sous l'article neuf de la masse par le fossé qui se trouve au levant de la propriété désignée sous l'article six, attribuée à son frère Auguste; et ce dernier aura le droit d'user du passage à charrettes qui se trouve au couchant de la terre dont il vient d'être parlé, objet de l'article neuf attribuée à sa sœur Marie... ».

II - En outre, dans l'acte de dépôt de pièces susvisé, auquel a été annexé un plan établi par Monsieur ARNAL, géomètre expert susnommé, il a notamment été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

« A ce sujet, le comparant rappelle qu'il existe entre la parcelle anciennement cadastrée sous le numéro 143 de la section AM, dépendant du lotissement dont s'agit et les parcelles cadastrées sous les numéros 270, 269 et 268 de la section AM, un fossé permettant l'écoulement des eaux pluviales tombées sur ces diverses parcelles. Dans le souci d'officialiser cette situation, il a notamment été convenu entre les différents propriétaires des parcelles concernées ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

« Je soussigné Michel RIPPET, gérant de la SARL L'OPERA, Maître d'ouvrage du lotissement, m'engage par la présente à maintenir en l'état le fossé existant à l'est de la parcelle AM 143, dans lequel les propriétaires riverains écoulent leurs eaux pluviales. Cette convention permet donc le maintien de l'écoulement, mais ne me contraint pas à effectuer l'entretien du fossé, sauf à en avoir également l'usage.

Les colotis du lotissement voisin (dit lotissement ALLEMAND) s'engagent par la présente à effectuer l'entretien régulier dudit fossé tant qu'ils n'auront pas d'autre exutoire pour leurs eaux pluviales.

Le propriétaire du lot contigu audit fossé devra respecter strictement les accords ci-dessus de manière à ce que la société « L'OPERA » ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet...

III — De plus, aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MILAN, notaire associé à SAINT REMY DE PROVENCE, le 04 janvier 2005, dont une expédition a été publiée au bureau des Hypothèques de TARASCON, le 28 janvier 2005, volume 2005P numéro 491, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :



« EXPOSE »

I - Monsieur RIPPET, es-qualité, rappelle que la société qu'il représente est notamment propriétaire sur la commune de CHATEAURENARD, de l'immeuble ci-après désigné cadastré section AM n°414, en vertu de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MILAN, notaire associé soussigné, le 02 Juillet 2004, ci-après analysé dans l'effet relatif.

II Monsieur Jean-Paul NOGUIER est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné cadastré section AM n°74, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître RYSEN, lors Notaire à CHATEAURENARD, le 28 Septembre 1984, ainsi qu'il est dit ci-après dans l'effet relatif.

Monsieur Jean-Paul NOGUIER et Monsieur Louis NOGUIER, sont propriétaires dans les proportions ci-après indiquées, de l'immeuble ci-après désigné cadastré section AM n° 186, partie pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître AUTARD, Notaire à CHATEAURENARD, le 21 Mai 1976, et partie pour l'avoir reçu par donation-partage reçu par Maître GUILHERMONT, Notaire à BARBENTANE, le 21 août 1990, ainsi qu'il est dit ci-après dans l'effet relatif.

III - Monsieur RIPPET, es-qualité, Monsieur Jean-Paul NOGUIER et Monsieur Louis NOGUIER déclarent qu'il existe sur l'immeuble appartenant à la société "L'OPERA" un ancien fossé d'arrosage qui permettait d'irriguer les propriétés limitrophes, fossé qui aujourd'hui ne fonctionne plus.

Au surplus, Monsieur Jean-Paul NOGUIER et Monsieur Louis NOGUIER confirment qu'ils n'utilisent plus ce fossé pour l'irrigation de leur propriété depuis plus de trente années.

Toutefois, et afin de maintenir de bonnes relations entre eux, les comparants ont convenu à titre de servitude réelle et perpétuelle ce qui suit :

B — Déplacement d'un fossé d'arrosage

En contrepartie de cette servitude d'aqueduc, Monsieur Jean-Paul NOGUIER et Monsieur Louis NOGUIER, acceptent que le fossé d'arrosage mitoyen à leur propriété et aux lots numéros 17, 18, 19, 20, 21, 22, 27 et 28 du lotissement dénommé « L'OPERA » soit déplacé pour être implanté en totalité sur leur propriété de manière à ce que lesdites parcelles du lotissement soit dégrevées de cette servitude.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que , - LE FONDS DEGREVE de la servitude est cadastré savoir :

1 °) Section AM numéro 411, lieudit Clos Réginel pour une superficie de 03 ares et 55 centiares,

Formant le lot numéro 17 du lotissement dénommé « L'Opéra »

Appartenant à Monsieur et Madame CARRE Laurent, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble à concurrence de moitié chacun, aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 23 Septembre 2004, dont une expédition est en cours de publication à la conservation des hypothèques de TARASCON.

2°) Section AM numéro 412, lieudit Clos Réginel pour une superficie de 03 ares et 80 centiares.

Formant le lot numéro 18 du lotissement dénommé « L'Opéra »

Appartenant à Monsieur HUGUENIN-VIRCHAUX et Madame CARETTE, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble à concurrence de moitié chacun, aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 11 Octobre 2004, dont une expédition est en cours de publication à la conservation des hypothèques de TARASCON.

3 °) Section AM numéro 413, lieudit Clos Réginel pour une superficie de 03 ares et 80 centiares,

Formant le lot numéro 19 du lotissement dénommé « L'Opéra »

Appartenant à Monsieur ZISK et Madame JEANJEAN, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble à concurrence de moitié chacun, aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 05 Octobre 2004, dont une expédition est en cours de publication à la conservation des hypothèques de TARASCON.

4°) Section AM numéro 414, lieudit Clos Réginel pour une superficie de 03 ares 80 centiares,

Formant le lot numéro 20 du lotissement dénommé « L'Opéra »

Appartenant à Monsieur et Madame Richard BULTEL, susnommés, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble pour le compte de ladite communauté, aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 20 Décembre 2004, dont une expédition est en cours de publication à la conservation des hypothèques de TARASCON.

5^o) Section AM numéro 415, lieudit Clos Réginel pour une superficie de 03 ares et 81 centiares,

Formant le lot numéro 21 du lotissement dénommé « L'Opéra »

Appartenant à Monsieur et Madame LECOLE, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes les 20 Octobre 2004 et 11 Novembre 2004, dont une expédition est en cours de publication à la conservation des hypothèques de TARASCON.

6^o) Section AM numéro 416, lieudit Clos Réginel pour une superficie de 03 ares et 24 centiares.

Section AM numéro 422, lieudit Clos Réginel pour une superficie de 51 centiares,

Soit une contenance totale de 03 ares et 75 centiares.

Formant le lot numéro 22 du lotissement dénommé « L'Opéra »

Appartenant à Monsieur et Madame KLESSE, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 17 Septembre 2004, dont une expédition est en cours de publication à la conservation des hypothèques de TARASCON.

7^o) Section AM numéro 427, lieudit Clos Régine' pour une superficie de 06 ares 20 centiares,

Formant le lot numéro 27 du lotissement dénommé « L'Opéra »

Appartenant à Mlle BUCHMANN Marie-Laure, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes le 04 Janvier 2005, dont une expédition est en cours de publication à la conservation des hypothèques de TARASCON.

8^o) Section AM numéro 438, lieudit Clos Réginel pour une superficie de 04 ares et 45 centiares,

Formant le lot numéro 28 du lotissement dénommé « L'Opéra »

Appartenant à Monsieur ROUSSEL et Madame NUNEZ, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, aux termes d'un acte reçu par Maître MATHIEU-BOYER, Notaire à NOVES, en participation avec Maître Pierre MILAN, Notaire susnommé, le 22 Septembre 2004, dont une expédition est en cours de publication à la conservation des hypothèques de TARASCON.

LE FONDS GREVE de la servitude est cadastré savoir :

Section AM, numéros 74 et 186, ci-dessus désigné,

Appartenant à Monsieur Jean Paul NOGUIER et à Monsieur Louis NOGUIER, comme indiqué ci-dessus,

LE FONDS DOMINANT de la servitude est cadastré savoir :

1^o) Section AM numéro 411, sus-désigné,

Appartenant à Monsieur et Madame CARRE Laurent, comme indiqué ci-dessus,

2 / Section AM numéro 412, sus-désigné,

Appartenant à Monsieur HUGUENIN-VIRCHAUX et Madame CARETTE, comme indiqué ci-dessus.

3 / Section AM numéro 413, sus-désigné,

Appartenant à Monsieur ZISK et Madame JEANJEAN, comme indiqué ci-dessus.

4 / Section AM numéro 414, sus-désigné,

Appartenant à Monsieur et Madame Richard BULTEL, comme indiqué ci-dessus.

5 / Section AM numéro 415, sus-désigné,

Appartenant à Monsieur et Madame LECOLLE, comme indiqué ci-dessus.

6 / Section AM numéros 416 et 422, sus-désignés,

Appartenant à Monsieur et Madame KLESSE, comme indiqué ci-dessus.



7 / Section AM numéro 427, sus-désigné,

Appartenant à Mlle BUCHMANN Marie-Laure, comme indiqué ci-dessus.

8 / Section AM numéro 438, sus-désigné,

Appartenant à Monsieur ROUSSEL et Madame NUNEZ, comme indiqué ci-dessus.

Les frais de creusement comme les frais d'entretien seront supportés et acquittés par le propriétaire du fonds servant qui l'accepte expressément.

En conséquence la propriété des consorts NOGUIER se trouvera grevée d'une servitude d'aqueduc qui s'exercera au moyen d'un fossé d'arrosage d'une largeur de soixante-dix centimètres et d'une profondeur de trente-cinq centimètres qui sera emplanté le long de la limite des parcelles cadastrées sous les numéros 74 et 186 ainsi qu'il est dit ci-dessus. »

Le vendeur déclare que cette servitude ne concerne pas le bien vendu.

IV — Enfin, aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MILAN, notaire associé à SAINT REMY DE PROVENCE, le 14 mars 2005, dont une expédition a été publiée au bureau des Hypothèques de TARASCON, le 1^{er} avril 2005, volume 2005P numéro 1859, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

« Création d'une servitude d'aqueduc en tréfonds

Pour permettre à Monsieur FARGIER et à Madame VIDAL de raccorder la propriété leur appartenant figurant au cadastre rénové de la commune de CHATEAURENARD sous le numéro 208 de la section AM aux réseaux publics d'eaux usées et d'adduction d'eau potable, installés par la société "L'OPERA" pour les besoins du lotissement du même nom qu'elle est en train de créer, Monsieur RIPPET, es-qualité, concède au profit de ladite parcelle sur la parcelle cadastrée sous le numéro 445 de la section AM une servitude d'aqueduc en tréfonds qui s'exercera le long et parallèlement à la limite ouest de ladite parcelle.

Ces canalisations seront enfouies dans un bande de terrain de un mètre située à une distance minimale d'un mètre de ladite limite et à une profondeur d'environ d'un mètre de la surface du sol naturel.

Telle au surplus que cette servitude est représentée sur un plan dressé par Monsieur ARNAL, géomètre expert à CHATEAURENARD, le 16 Septembre 2004, dont une copie demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention après avoir été signé par les parties.

En outre, d'un commun accord entre eux, les comparants,

Monsieur RIPPET, es qualité, conviennent de ce qui suit :

- Le propriétaire du fonds servant pourra édifier sur la bande de terrain grevée de la servitude d'aqueduc une quelconque construction mais en prenant toutes les précautions d'usage afin de ne pas endommager ces canalisations. Il pourra notamment implanter dans cette bande de terrain, mais en limite de propriété, le soubassement du mur de clôture.

- Le propriétaire du fonds dominant pourra pénétrer sur le fonds servant pour effectuer tous travaux de réparation ou de remplacement desdites canalisations à charge de prévenir le propriétaire du fonds servant huit jours à l'avance, sauf cas d'urgence, et de remettre le sol du terrain dans l'état où il était avant l'exécution desdits travaux de réparation.

Le propriétaire du fonds dominant pourra implanter son compteur d'eau potable sur la limite séparative de la parcelle cadastrée sous le numéro 445 de la section AM d'avec la voie du lotissement dont dépend le fonds dominant, au point du plan ci-annexé.

Le propriétaire du fonds dominant supportera et acquittera seul tous les frais d'installation, de réparation ou de remplacement desdits réseaux et canalisations.

Fonds servant •

Désignation A CHATEAURENARD (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13160, Route de Tarascon.

Une parcelle de terrain

Cadastrée .

Section AM

N° 445

Lieudit CLOS REGINEL

Surface 20a 32ca

Appartenant à la société "L'OPERA" comme indiqué ci-dessus,

Effet relatif-

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre MILAN, Notaire soussigné le 7 juillet 2004 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de TARASCON, le 20 Août 2004, volume 2004P, numéro 4764.

Origine de propriété -

Fonds dominant

Désignation -

A CHATEAURENARD (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13160, Route de Tarascon.

Une maison à usage d'habitation avec terrain attenant à usage de cour et jardin, Cadastree.

Section AM

N° 208

Lieudit 100 RTE DE TARASCON

Surface 11a 82ca

Appartenant à Monsieur Elie FARGIER et à Madame Nathalie VIDAL savoir

Effet relatif -

Attestation immobilière suite au décès de Madame Jeannine FARGIER née CHAUVET dressée par Maître Jean-Marie ISNARD, Notaire à SAINT QUENTIN LA POTERIE le 20 janvier 2001 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de TARASCON, le 5 février 2001 volume 2001 P, numéro 691.

Décès de Mme Julie TEISSIER veuve CHAUVET survenu le 03 Mars 2004 à AVIGNON.

Origine de propriété -

B - Suppression du droit d'arrosage

En contrepartie de cette servitude d'aqueduc, Monsieur Elie FARGIER et Madame Nathalie VIDAL renoncent purement, simplement et définitivement au droit d'arrosage bénéficiant à leur propriété cadastrée section AM numéro 208 sus-désignée par l'eau provenant des terrains sur lesquels a été implanté le lotissement « L'opéra ».

Fonds dégrevé de cette servitude : N° 445 de la section AM appartenant à la société « L'opéra » comme il est dit ci-dessus.

Fonds privé de cette servitude d'arrosage n° 208 de la section AM.

En tant que de besoin, Monsieur RIPPET rappelle à Monsieur Elie FARGIER et à Madame Nathalie VIDAL qui le reconnaissent que malgré cette perte du droit d'arrosage, ils continueront à verser à l'association syndicale autorisée du Syndicat des Arrosants de la Durance, les redevances que celle-ci met en recouvrement.

Monsieur Elie FARGIER et Mme Nathalie VIDAL confirment expressément aux présentes que les servitudes rappelées dans l'acte de partage reçu par Maître Roger AUTARD, Notaire associé à CHATEAURENARD, le 28 Janvier 1983, dont une expédition a été publiée à la conservation des hypothèques de TARASCON, le 24 Février 1983, volume 3868, numéro 5, contenant partage entre Madame Élise Jeanne TEISSIER épouse PROCUREUR, Madame Julie Jeanne TEISSIER, épouse CHAUVET et Madame Renée Juliette Antoinette PROCUREUR, ne concernent pas la parcelle cadastrée sous le numéro 445 de la section AM, lesdites servitudes étant ci-après littéralement retranscrites par extrait :



« Aux termes d'un acte reçu par Me TARDIEU, alors notaire à CHATEAURENARD, le 4 juillet 1928, contenant acquisition par les époux TEISSIER/CHAIX du terrain sur lequel a été édifié le mas objet des présentes, il a mentionné que la draille située au levant de la parcelle de terre vendue serait commune entre Monsieur VIGNE, vendeur et Monsieur TEISSIER, acquéreur, et qu'elle serait comprise pour moitié dans la contenance de ladite parcelle.

Pour permettre à Madame CHAUVET d'accéder, depuis le chemin départemental n°28 à l'immeuble qui vient de lui être attribué, n°208 de la section AM, Mesdames MARTINEZ et PROCUREUR, lui consentent à titre de servitude réelle et perpétuelle, pour elle, ses ayants-droits et ayants-cause, et tous véhicules, un droit de passage d'une largeur de cinq mètres sur une longueur de huit mètres, dans l'angle sud-est de leur propriété, cadastrée sous le numéro 209 de la section AM ; l'assiette de cette servitude se superposant avec partie de l'assiette du chemin ci-dessus visé au a).

Ce passage ne pourra en aucune manière être fermé et pourra servir d'assiette à tous réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, égout et autres. L'assiette de cette servitude sera entretenue à frais commun par les utilisateurs.

Fonds servant : parcelle n°209 de la section AM, présentement attribuée indivisément à Mesdames MARTINEZ et PROCUREUR ;

Fonds dominant : parcelle n°208 de la section AM, présentement attribuée à Madame CHAUVET.

sur la limite Nord de la parcelle attribuée à Madame CHAUVET (n°208 de la section AM) existe un ruisseau d'arrosage. Mesdames PROCUREUR et MARTINEZ et tous leurs ayants-droit et ayants-cause pourront utiliser ce ruisseau pour l'arrosage. Un droit d'accès à pied pourra se faire sur la partie Nord du terrain.

Fonds servant : parcelle n°208 de la section AM, présentement attribuée à Madame CHAUVET

Fonds dominant : parcelle n°209 de la section AM, présentement attribuée indivisément à Mesdames MARTINEZ et PROCUREUR.

Enfin Mesdames PROCUREUR et MARTINEZ pourront faire leur branchement électrique à partir du poste existant chez Madame CHAUVET, et à cet effet tirer le long de la façade nord de l'immeuble tout fil nécessaire.

Fonds dominant : parcelle n°209 de la section AM, présentement attribuée indivisément à Mesdames MARTINEZ et PROCUREUR

Fonds servant : parcelle n°208 de la section AM, présentement attribuée à Madame CHAUVET ».

PRECISIONS PARTICULIERES SUR LES APPORTS IMMOBILIERS

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Immeuble article un, deux, trois et cinq:

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 par voie dématérialisée au titulaire du droit de préemption le 17 décembre 2024.

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

Immeuble article quatre :

L'apport ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, les BIENS apportés n'étant pas situés dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption .

DISPENSE D'URBANISME

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

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

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Les PARTIES déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre :

- la présence de matériaux contenant de l'amiante,
- le saturnisme et les termites,
- ainsi que des dispositions sur le diagnostic de performance énergétique, sur celui de l'installation d'assainissement, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si elles ont plus de quinze ans.
- Et enfin l'état des risques et pollution.

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

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

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

L'apporteur déclare que le BIEN n'est pas concerné par les dispositions de la législation sur l'assurance dommages-ouvrage dont le rédacteur des présentes lui a donné connaissance ainsi qu'il le reconnaît, aucune construction ou rénovation concernant l'ensemble immobilier n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

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

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

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



ORIGINE DE PROPRIETE

1°) Du chef de Madame Simone **COURTOIS** née **CHARRE**, les biens apportés aux présentes lui appartiennent, en vertu des faits et actes suivants :

I - ORIGINAIREMENT

Ces biens dépendaient de la communauté universelle de biens qui existait entre Madame Simone Marie CHARRE, comparante et apporteuse aux présentes, et Monsieur Jean Gabriel Joseph COURTOIS, né à LA FERTE-BERNARD (72400), le 7 janvier 1944, mariés à la mairie de CHATEAURENARD (13160) le 22 juin 1968 initialement sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, et ayant opté depuis pour le régime de la Communauté universelle aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MILAN, notaire à SAINT REMY DE PROVENCE (13210), le 16 janvier 2006, homologué suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de TARASCON (13150) le 13 octobre 2006, savoir :

Article un

En ce qui concerne le bien sis à CHATEAURENARD (BOUCHES-DU-RHÔNE) 24 Boulevard du 4 septembre cadastré AC 437

Pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandre PAUL notaire à EYRAGUES, le 23 octobre 2012 contenant vente par :

Madame Marguerite Marie Antoinette GINOUX veuve de Monsieur Charles POLI, demeurant à BAGNOLS-SUR-CEZE (30200), née à CHATEAURENARD (13160), le 17 avril 1913,

Moyennant le prix principal de SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (65.000,00 EUR), payé comptant et quittancé dans l'acte

Ladite acquisition a eu lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

L'acte contenait toutes les dispositions d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARASCON le 6 novembre 2012, volume 2012P, numéro 6917.

Article deux

En ce qui concerne le bien sis à CHATEAURENARD (BOUCHES-DU-RHÔNE) 3 Rue des Allées, RESIDENCE DE VALORI cadastré DS 10

Pour l'avoir acquis avec divers mobiliers aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandre PAUL notaire à EYRAGUES le 24 avril 2020 contenant vente par :

Madame Nelly Josette Simone REYNAUD, épouse de Monsieur Philippe Pierre CHAROLS, demeurant à NOVES (13550), née à CHATEAURENARD (13160) le 17 mars 1960.

Moyennant le prix principal de QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE EUROS (94 000,00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte s'appliquant :

- aux meubles à concurrence de : quatre mille cent quatre-vingt-onze euros (4 191,00 EUR),

- au bien immobilier à concurrence de quatre-vingt-neuf mille huit cent neuf euros (89 809,00 EUR).

Ladite acquisition a eu lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

L'acte contenait toutes les dispositions d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARASCON le 12 mai 2020, volume 2020P, numéro 2286.

Article trois

En ce qui concerne le bien sis à CHATEAURENARD (BOUCHES-DU-RHÔNE) 12 Boulevard du 4 Septembre, 11 Rue de l'Hôtel de ville cadastré AC 431

Pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandre PAUL notaire à EYRAGUES avec la participation de Maître Frédéric GERBET, notaire à NIMES, assistant la venderesse, le 12 avril 2017 contenant vente par :

Madame Mireille Louise Jeanne BLANCHIN, épouse de Monsieur Jacky KOLENBRENER, demeurant et née à NIMES (30000) le 28 juin 1962.

Moyennant le prix principal de SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE EUROS (78.000,00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte.

Ladite acquisition a eu lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

L'acte contenait toutes les dispositions d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARASCON, le 18 avril 2017, volume 2017P, numéro 2335.

Article quatre

En ce qui concerne le bien sis à CHATEAURENARD (BOUCHES-DU-RHÔNE) Lotissement L'Opéra, Lieudit "Clos Régine" cadastré AM 445

Pour l'avoir acquis avec divers biens mobiliers aux termes d'un acte reçu par Maître Mireille PICCA-AUDRAN notaire à EYRAGUES avec la participation de Maître MONTAGNIER, notaire à CAMARET SUR AIGUES, assistant le vendeur, le 30 juillet 2020 contenant vente par :

Monsieur Richard Serge Roger CHEVRIE, et Madame Isabelle Marie Jacqueline DURAND, son épouse, demeurant ensemble à CAMARET-SUR-AIGUES (84850), nés Monsieur à CHAUMONT (52000) le 15 avril 1966 et Madame à VILLENEUVE-LES-AVIGNON (30400) le 19 novembre 1966.

Moyennant le prix principal de CENT DOUZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (112 350,00 EUR) payé comptant et quittancé dans l'acte s'appliquant :

- aux meubles à concurrence de : TROIS MILLE SEPT CENT QUARANTE EUROS (3 740,00 EUR),
- au bien immobilier à concurrence de : CENT HUIT MILLE SIX CENT DIX EUROS (108 610,00 EUR)

Ladite acquisition a eu lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

L'acte contenait toutes les dispositions d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARASCON, le 21 août 2020, volume 2020P, numéro 4658.

Article cinq

En ce qui concerne le bien sis à CHATEAURENARD (BOUCHES-DU-RHÔNE) La Pavillonne cadastré AH 204

Pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître MAURAN notaire à CHATEAURENARD le 23 octobre 1972 contenant vente par :

La Commune de CHATEAURENARD (13160)

Moyennant le prix principal de VINGT-HUIT MILLE HUIT CENT CINQUANTE FRANCS (28.850,00 FRF) payé comptant et quittancé dans l'acte

Ladite acquisition a eu lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

L'acte contenait toutes les dispositions d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TARASCON le 30 octobre 1972, volume 1605, numéro 4.

II - DECES DE MONSIEUR JEAN COURTOIS

Monsieur Jean Gabriel Joseph COURTOIS, en son vivant retraité, époux de Madame Simone Marie CHARRE, demeurant à CHATEAURENARD (13160), né à LA FERTE-BERNARD (72400), le 7 janvier 1944.

Marié à la mairie de CHATEAURENARD (13160), le 22 juin 1968 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, et ayant opté depuis pour le régime de la Communauté universelle aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MILAN, notaire à SAINT REMY DE PROVENCE (13210), le 16 janvier 2006, homologué suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de TARASCON (13150) le 13 octobre 2006 est décédé à CHATEAURENARD (13160), le 22 décembre 2021,



Laissant son épouse sus-nommée, donatrice aux présentes, BENEFICIAIRE de la clause d'attribution intégrale en toute propriété de la communauté pour le cas de prédécès.

Le conjoint survivant déclare accepter l'attribution de l'intégralité en pleine propriété des biens mobiliers et immobiliers composant la communauté universelle ayant existé entre lui et son défunt conjoint aux termes de la convention matrimoniale ci-dessus relatée.

L'attestation de propriété immobilière a été reçue par Maître Pascale LAURENT-KLEIN notaire à CHATEAURENARD le 14 février 2024, les biens, objet des présentes ont été évalués aux mêmes valeurs que celles de la présentes, donation, une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 27 février 2024, volume 2024P, numéro 5874.

2°) Du chef de Messieurs Jérôme, Joël, Jacques et Roger COURTOIS, les biens apportés aux présentes leur appartiennent en indivision, en vertu savoir :

Suivant acte reçu par Me Mireille PICCA-AUDRAN, notaire à EYRAGUES le 31 juillet 2025, Madame Simone CHARRE veuve COURTOIS, comparante aux présentes, a fait donation en indivision à ses fils, Messieurs Jérôme, Joël, Jacques et Roger COURTOIS, tous comparants et apporteurs aux présentes, de la nue-propriété notamment des immeubles apportés aux présentes.

La donatrice s'est réservée sa vie l'usufruit des biens donnés.

Audit acte la donatrice a interdit aux donataires d'aliéner ou d'hypothéquer les biens donnés sans son consentement, laquelle interdiction est sans effet de part l'intervention de la donatrice aux présentes pour y renoncer.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 12 août 2024 volume 2024P numéro 20081.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer une note sur l'origine de propriété antérieure et le décharger de toute responsabilité à ce sujet.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

1°) Concernant Madame Simone COURTOIS :

En ce qui concerne l'immeuble article un :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alexandre PAUL, notaire à EYRAGUES le 23 octobre 2012 pour une valeur de soixante-cinq mille euros (65 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TARASCON, le 6 novembre 2012 volume 2012P, numéro 6917.

Attestation de propriété après le décès de M. COURTOIS Jean suivant acte reçu par Maître Pascale LAURENT-KLEIN, notaire à EYRAGUES, le 14 février 2023 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 27 février 2023 volume 2023P numéro 5874.

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

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

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

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

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alexandre PAUL, notaire à EYRAGUES, le 24 avril 2020, publié au service de la publicité foncière de TARASCON, le 12 mai 2020, volume 2020P, numéro 2286.

Attestation de propriété après le décès de M. COURTOIS Jean suivant acte reçu par Maître Pascale LAURENT-KLEIN, notaire à EYRAGUES, le 14 février 2023 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 27 février 2023 volume 2023P numéro 5874.

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

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

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

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

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

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

En ce qui concerne l'immeuble article trois :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alexandre PAUL, notaire à EYRAGUES, le 12 avril 2017, publié au service de la publicité foncière de TARASCON, le 18 avril 2017, volume 2017P, numéro 2335.

Attestation de propriété après le décès de M. COURTOIS Jean suivant acte reçu par Maître Pascale LAURENT-KLEIN, notaire à EYRAGUES, le 14 février 2023 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 27 février 2023 volume 2023P numéro 5874.

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

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

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



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

En ce qui concerne l'immeuble article quatre :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Mireille PICCA-AUDRAN, notaire à EYRAGUES, le 30 juillet 2020, publié au service de la publicité foncière de TARASCON, le 21 août 2020, volume 2020P, numéro 4658.

Attestation de propriété après le décès de M. COURTOIS Jean suivant acte reçu par Maître Pascale LAURENT-KLEIN, notaire à EYRAGUES, le 14 février 2023 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 27 février 2023 volume 2023P numéro 5874.

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

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

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

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

En ce qui concerne l'immeuble article cinq :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître MAURAN, notaire à CHATEAURENARD, le 23 octobre 1972, publié au service de la publicité foncière de TARASCON, le 30 octobre 1972, volume 1605, numéro 4.

Attestation de propriété après le décès de M. COURTOIS Jean suivant acte reçu par Maître Pascale LAURENT-KLEIN, notaire à EYRAGUES, le 14 février 2023 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 27 février 2023 volume 2023P numéro 5874.

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

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

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine de l'apporteur et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Durée de détention supérieure à trente ans

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien apporté étant détenu depuis plus de trente ans.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de ARLES et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

2°) Concernant Messieurs Jérôme, Joël, Jacques et Roger COURTOIS :

En ce qui concerne l'immeuble article un :

Donation de la nue-propiété indivise suivant acte reçu par Me PICCA-AUDRAN, notaire à EYRAGUES le 31 juillet 2024 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 12 août 1924 volume 2024P numéro 20081.

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir reçu à titre gratuit de Mme Simone COURTOIS née CHARRE suivant acte reçu par Maître Alexandre PAUL, notaire à EYRAGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) le 23 octobre 2012 pour une valeur en nue-propiété de 217.000 € correspondant à l'entier immeuble soit pour chacun des Messieurs COURTOIS une valeur en nue-propiété de 54.250 €

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

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

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

Donation de la nue-propiété indivise suivant acte reçu par Me PICCA-AUDRAN, notaire à EYRAGUES le 31 juillet 2024 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 12 août 1924 volume 2024P numéro 20081.

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir reçu à titre gratuit de Mme Simone COURTOIS née CHARRE suivant acte reçu par Maître Alexandre PAUL, notaire à EYRAGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) le 23 octobre 2012 pour une valeur en nue-propiété de 65.800 € correspondant à l'entier immeuble soit pour chacun des Messieurs COURTOIS une valeur en nue-propiété de 16.450 €.

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

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

En ce qui concerne l'immeuble article trois :

Donation de la nue-propiété indivise suivant acte reçu par Me PICCA-AUDRAN, notaire à EYRAGUES le 31 juillet 2024 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 12 août 1924 volume 2024P numéro 20081.

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir reçu à titre gratuit de Mme Simone COURTOIS née CHARRE suivant acte reçu par Maître Alexandre PAUL, notaire à EYRAGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) le 23 octobre 2012



pour une valeur en nue-propiété de 80.500 € correspondant à l'entier immeuble soit pour chacun des Messieurs COURTOIS une valeur en nue-propiété de 20.125 €.

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

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

En ce qui concerne l'immeuble article quatre :

Donation de la nue-propiété indivise suivant acte reçu par Me PICCA-AUDRAN, notaire à EYRAGUES le 31 juillet 2024 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 12 août 1924 volume 2024P numéro 20081.

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir reçu à titre gratuit de Mme Simone COURTOIS née CHARRE suivant acte reçu par Maître Alexandre PAUL, notaire à EYRAGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) le 23 octobre 2012 pour une valeur en nue-propiété de 78.645 € correspondant à l'entier immeuble soit pour chacun des Messieurs COURTOIS une valeur en nue-propiété de 19.661,25 €.

L'apporteur déclare donner dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de régler le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

En ce qui concerne l'immeuble article cinq :

Donation de la nue-propiété indivise suivant acte reçu par Me PICCA-AUDRAN, notaire à EYRAGUES le 31 juillet 2024 publié au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1 le 12 août 1924 volume 2024P numéro 20081.

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir reçu à titre gratuit de Mme Simone COURTOIS née CHARRE suivant acte reçu par Maître Alexandre PAUL, notaire à EYRAGUES (BOUCHES-DU-RHÔNE) le 23 octobre 2012 pour une valeur en nue-propiété de 182.000 € correspondant à l'entier immeuble soit pour chacun des Messieurs COURTOIS une valeur en nue-propiété de 45.500 €.

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,

M. Jérôme COURTOIS, apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de ARLES et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

M. Joël COURTOIS, apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de CAVAILLON et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

M. Jacques COURTOIS, apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de ARLES et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

M. Roger COURTOIS, apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de AUBAGNE et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

INFORMATION SUR L'IFI

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

Les actifs immobiliers détenus au travers de la présente société, s'ils sont affectés à l'activité opérationnelle d'une autre société, seront alors éligibles à l'IFI, si toutefois la société utilisatrice n'est pas contrôlée par la société constituée aux présentes.

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

ELECTION DE DOMICILE

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

FORMALITE FUSIONNEE

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

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

FISCALITE DES APPORTS

APPORT PUR ET SIMPLE PAR UNE PERSONNE SOUMISE A L'IMPOT SUR LE REVENU

Les apports recueillis par une société passible de l'impôt sur les sociétés sont assujettis à un droit de mutation lorsqu'ils sont effectués par une personne non soumise à cet impôt dans la mesure où ils ont pour objet conformément à l'article 809 I 3° du Code général des impôts :

- des immeubles ou biens assimilés (actions ou parts d'une société immobilière transparente) ;
- des droits immobiliers (usufruit, nue-propiété, droit d'usage et d'habitation, servitudes réelles) ;
- un fonds ou une clientèle ;
- un droit à un bail ou promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble.

Les apports autres que ceux visés ci-dessus sont exonérés de droits (article 810 I du Code général des impôts) ainsi que les immeubles entrant dans le champ d'application de la TVA (article 810 IV du Code général des impôts).

Lorsqu'il est dû, le droit de mutation est en principe perçu conformément à l'article 810 III du Code général des impôts :

- pour les apports d'immeubles ou de droits immobiliers, au taux global de 5 % ;



- pour les apports de fonds, de clientèles, de droits au bail ou à une promesse de bail, au taux global de 3 % sur la fraction comprise entre 23 000 € et 200 000 € et de 5 % sur celle excédant 200 000 €, la fraction jusqu'à 23 000 € étant non imposable. Le droit est calculé sur la valeur vénale des biens concernés. Lorsque la propriété des biens est démembrée, la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit est déterminée par application du barème de l'article 669 du Code général des impôts (BOI-ENR-DG-30 n°70). Sur demande de la société assortie d'une offre de garantie, le paiement du droit dû peut être fractionné en cinq annuités égales, moyennant le versement d'intérêts (articles 396, 399, 401 et 404 C du Code général des impôts, annexe 3). Cependant, en ce qui concerne les fonds, sont exclus de tout droit de mutation les apports :
 - de biens mobiliers corporels ou incorporels d'investissement (outillage, matériel, brevets...) ayant ouvert droit à déduction totale ou partielle de la TVA les ayant grevés ;
 - de marchandises en stock (BOI-ENR-AVS-40-10 n°20, 12-09-2012).

L'apporteur des biens visés ci-dessus s'engage à conserver les droits sociaux reçus en contrepartie de l'apport pendant une durée de trois ans afin de bénéficier de l'exonération du droit de mutation. Toutefois, pour les immeubles et droits immobiliers, l'exonération est subordonnée à la condition qu'ils soient compris dans l'apport de l'ensemble des éléments d'actif immobilisé affectés à l'exercice d'une activité professionnelle, ce qui est le cas dans l'hypothèse d'une opération portant sur l'ensemble de l'entreprise.

En cas de non-respect de l'engagement de conservation des titres, le droit de mutation est immédiatement exigible, sans possibilité de fractionnement. Tel est le cas lorsque, dans les trois ans, le chef d'entreprise cède ses droits sociaux ou lorsque la société procède dans le même délai au rachat des titres. Mais la reprise n'est pas effectuée en cas de décès de l'apporteur ou en cas de donation, si le donataire prend dans l'acte et respecte l'engagement de conserver les titres jusqu'au terme de la troisième année suivant l'apport. (Articles 809 I bis et 810 III du Code général des impôts).

Droits :

891400 € x 5% = 44.570 €

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	891 400,00	0,10%	891,00

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

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

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

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.

Elles reconnaissent avoir été informées 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.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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



transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

MENTION

Maitre Alexandre PAUL Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Alexandre PAUL, Pascale LAURENT-KLEIN, et Aurélie FOURNIER, notaires associés membres d'une société civile professionnelle titulaire d'offices notariaux », à Eyragues (Bouches du Rhône) Chemin des Arènes et à Châteaurenard (Bouches du Rhône) 12 Avenue Léo Lagrange CERTIFIE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

En page 11,

Au lieu de lire :

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

....

Monsieur Roger COURTOIS à concurrence de 44570 parts **en nue-propriété**, portant les numéros 133711 à 172280, en rémunération de son apport en nature.

IL Y A LIEU DE LIRE :

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

....

Monsieur Roger COURTOIS à concurrence de 44570 parts **en nue-propriété**, portant les numéros 133711 à 178281, en rémunération de son apport en nature.

FAIT A EYRAGUES (Bouches du Rhône) ,

LE VINGT SIX MARS DEUX MIL VINGT-CINQ.

Signée électroniquement par Me PAUL ALEXANDRE le 26 mars 2025



2EME MENTION

Maître Alexandre PAUL Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle
« Alexandre PAUL, Pascale LAURENT-KLEIN, et Aurélie FOURNIER, notaires
associés membres d'une société civile professionnelle titulaire d'offices
notariaux », à Eyragues (Bouches du Rhône) Chemin des Arènes et à
Châteaurenard (Bouches du Rhône) 12 Avenue Léo Lagrange CERTIFIE qu'il
y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

En page 11,

Au lieu de lire :

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

....

Monsieur Roger COURTOIS à concurrence de 44570 parts en nue-
propriété, portant les numéros 133711 à 178281, en rémunération de son
apport en nature.

IL Y A LIEU DE LIRE :

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

....

Monsieur Roger COURTOIS à concurrence de 44570 parts en nue-
propriété, portant les numéros **133711 à 178280**, en rémunération de son
apport en nature.

FAIT A EYRAGUES (Bouches du Rhône) ,

LE TRENTE ET UN MARS DEUX MIL VINGT-CINQ

Signée électroniquement par Me PAUL ALEXANDRE le 31 mars 2025



POUR COPIE AUTHENTIQUE sur 52 pages, sans renvoi ni mot nul,
collationnée et certifiée conforme à la minute.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left and a series of smaller loops and strokes on the right. A circular blue ink stamp is partially visible behind the signature, containing some illegible text.