

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

JC/Ac/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE DIX MARS**

A CACHAN (Val de Marne), 1 rue Pascal, au siège de l'Office Notarial de Cachan, ci-après nommé,

Maître Justine CAULLERY, soussigné, notaire associé de la Société dénommée « DAUPTAIN MARBAIX CAULLERY TRUFANDIER, Notaires Associés », société par actions simplifiée dont le siège social est à CACHAN (Val de Marne), 1 rue Pascal, identifié sous le numéro CRPCEN 94009,

A reçu le présent acte contenant :

<u>STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE</u>
--

A LA REQUETE DE :

1°) Monsieur Pascal Julien François **GOURDEL**, professeur d'université, époux de Madame Laure Anne Juliette **LECOIN**, demeurant à BAGNEUX (92220) 5 rue Blaise Pascal.

Né à PALAISEAU (91120) le 26 septembre 1966.

Marié à la mairie de PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 2 juillet 1996 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 de France au sens de la réglementation fiscale.

2°) Madame Laure Anne Juliette **LECOIN**, ingénieur de recherche, épouse de Monsieur Pascal Julien François **GOURDEL**, demeurant à BAGNEUX (92220) 5 rue Blaise Pascal.

Née à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) le 2 avril 1965.

Mariée à la mairie de PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 2 juillet 1996 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente de France au sens de la réglementation fiscale.

3°) Madame Geneviève Bathilde Blanche **GOURDEL**, chargée de projets, épouse de Monsieur Subha **JANA**, demeurant à BAGNEUX (92220) 5 rue Blaise Pascal.

Née à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 7 juin 1994.

Mariée à la mairie de BAGNEUX (92220) le 27 avril 2024 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Julien RABINOWICZ, notaire à CACHAN (94230), le 25 mars 2024.

De nationalité française.

Résidente de France au sens de la réglementation fiscale.

4°) Monsieur Eloi Gabriel Eric **CHARPENTIER**, ingénieur informaticien, époux de Madame Garance Madeleine Louise **GOURDEL**, demeurant à BAGNEUX (92220) 7 rue Blaise Pascal.

Né à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) le 21 novembre 1996,

Marié à la mairie de LE CHESNAY (78150) le 18 juin 2022 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Pierre DAUPTAIN, notaire à CACHAN (94230), le 9 juin 2022.

De nationalité française.

Résident de France au sens de la réglementation fiscale.

5°) Madame Garance Madeleine Louise **GOURDEL**, informaticienne, épouse de Monsieur Eloi Gabriel Eric **CHARPENTIER**, demeurant à BAGNEUX (92220) 7 rue Blaise Pascal.

Née à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 13 janvier 1997.

Mariée à la mairie de LE CHESNAY (78150) le 18 juin 2022 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Pierre DAUPTAIN, notaire à CACHAN (94230), le 9 juin 2022.

De nationalité française.

Résidente de France au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE – REPRESENTATION

- Monsieur Pascal **GOURDEL** est présent à l'acte.
- Madame Laure **LECOIN**, est présente à l'acte.
- Madame Geneviève **GOURDEL**, est présente à l'acte.
- Monsieur Eloi **CHARPENTIER** est présent à l'acte.
- Madame Garance **GOURDEL**, est présente 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.

ENVOI PREALABLE DU PROJET D'ACTE

Les **REQUERANTS** reconnaissent :

- avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte,
- avoir eu le temps d'étudier ce projet et la possibilité d'interroger le notaire rédacteur pour obtenir toutes explications utiles et/ou copie des pièces et documents versés au dossier.

En conséquence, ils déclarent signer le présent contrat en parfaite connaissance de cause et mesurent parfaitement les exactes teneur et portée des engagements qui en découlent.

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

<u>PREMIERE PARTIE</u> STATUTS

<u>TITRE I</u> CARACTERISTIQUES
--

Article 1. Forme – Intérêt 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, en France comme hors de France :

- L'acquisition, la construction, la détention, la propriété, l'administration, l'aménagement, la mise en valeur, la location, la gestion et la mise à disposition gratuite au profit d'un ou plusieurs associés, par tous moyens directs ou indirects, de tous droits et biens immobiliers.
- L'acquisition, la détention, la propriété, l'administration et la gestion, par tous moyens directs ou indirects, de tous droits et biens mobiliers et de tous supports de placements financiers ou produits bancaires et d'assurance, d'épargne et de placement tels que, notamment, valeurs mobilières, liquidités, contrats d'assurance, bons ou contrats de capitalisation ; la réception de capitaux détenus sur des contrats d'assurance-vie et qui seraient versés au décès de l'assuré au bénéfice de la Société ainsi que la gestion de ces capitaux.
- L'acquisition, la détention, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation de parts (ou droits portant sur ces parts) de toute Société Civile de Placement Immobilier, de tout Organisme de Placement Collectif Immobilier ou de toute Société d'Investissement Immobilier Cotée.
- La prise de participation par tous moyens dans toutes sociétés commerciales, industrielles, agricoles, financières, artisanales, mobilières et immobilières, la gestion des titres, droits sociaux et valeurs mobilières constituant son patrimoine, la participation à la conduite de la politique de ses filiales et le cas échéant la réalisation de prestations de services, notamment à caractère administratif ou financier au profit de ses filiales et des sociétés du groupe auquel elle appartient à l'exception de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil.
- Ainsi que la régularisation de tous emprunts auprès de toute banque et la constitution de toutes garanties notamment hypothécaires sur les biens et droits mobiliers et immobiliers de la Société, et le cas échéant, la constitution par la Société d'affectation hypothécaire au profit de(s) associé(s) en garantie du remboursement de(s) prêt(s) à eux consenti(s) en vue d'un apport en numéraire ou d'une augmentation de capital ou d'un apport en compte courant, et la constitution par la Société, à la sûreté de la dette d'autrui, de toutes garanties tant personnelles que réelles.
- Eventuellement et exceptionnellement, l'aliénation de ses droits et biens immobiliers au moyen de vente, échange ou apport en société.
- Enfin d'une façon générale toutes opérations mobilières, immobilières ou financières susceptibles de faciliter la réalisation de l'objet ci-dessus défini, à l'exception de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil.

ARTICLE 3. DENOMINATION

La dénomination sociale est : **3G au 7**

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.

ARTICLE 4. SIEGE

Le siège social est fixé à : **BAGNEUX (92220) 7 rue Blaise Pascal.**

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

ARTICLE 5. DUREE

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

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

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

TITRE II APPORTS – CAPITAL SOCIAL
--

ARTICLE 6. Apports

Apport en numéraire

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.

Total des apports en numéraires

Monsieur Pascal **GOURDEL** apporte :

- La somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Madame Laure **LECOIN** épouse **GOURDEL** apporte :

- La somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Madame Geneviève **GOURDEL** épouse **JANA** apporte :

- La somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Monsieur Eloi **CHARPENTIER** apporte :

- La somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Madame Garance **GOURDEL** épouse **CHARPENTIER** apporte :

- La somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Apports immobiliers

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.

Désignation

A BAGNEUX (HAUTS-DE-SEINE) (92220) 7 Rue Blaise Pascal,

Un pavillon élevé sur sous-sol total comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour, deux chambres, cuisine, débarras, WC,
- au-dessus grenier.

Le tout couvert en tuiles.

Jardin autour.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	28	7 rue Blaise Pascal	00 ha 08 a 67 ca

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

Effet relatif

Acquisition par Monsieur et Madame Pascal **GOURDEL** pour le compte de la communauté existant entre eux suivant acte reçu par Maître Jacques AN TOMARCHI-LAME, notaire à PARIS, le 10 décembre 2008, publié au service de la publicité foncière de VANVES 2EME, le 14 janvier 2009, volume 2009P, numéro 265.

Suivi d'une attestation rectificative a été établie par le notaire le 2 mars 2009 et publiée au service de la publicité foncière de VANVES, le 2 mars 2009 volume 2009D numéro 2972.

Origine de propriété

Le bien immobilier est entré dans le patrimoine de Monsieur et Madame Pascal **GOURDEL** par suite de l'acquisition qu'ils en ont fait pour le compte de la communauté existant entre eux, de :

Madame Eng **VUONG**, sans profession, demeurant à BAGNEUX (92220) 7, rue Balise Pascal,
Née à PHNOM PENH (CAMBODGE), le 5 janvier 1945.
Veuve en premières noces de Monsieur Albert Léon **BLAISE** et non remariée.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Monique Marguerite Albertine **BLAISE**, retraitée, épouse de Monsieur Marcel **WEISZ**, demeurant à PARIS 13EME ARRONDISSEMENT (75013) 10, rue Kuss,
Née à SAINT-MARTIN-BOULOGNE (62280) le 10 août 1934.
Mariée en premières noces sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS 18EME ARRONDISSEMENT (75018), le 18 octobre 1958.
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Liliane **BLAISE**, secrétaire, épouse de Monsieur Pierre Charles Lucien **COUESNON**, demeurant à MONTEREAU-SUR-LE-JARD (77950), 37 rue de Bussy,
Née à PARIS 14EME ARRONDISSEMENT (75014) le 24 juillet 1946.
Mariée en premières noces sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de BAGNEUX (92220) le 19 juin 1965.
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Monique Thérèse **BLAISE**, assiste de l'administration, épouse de Monsieur Gilbert Michel Aimé **GIMONET**, demeurant à COULLONS (45720), 10 rue de François Cherreau,
Née à PARIS 13EME ARRONDISSEMENT (75013) le 21 novembre 1947.
Mariée en deuxièmes noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de COULLONS (45720) le 20 avril 2005.
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
Madame **BLAISE** Monique Thérèse étant divorcée en premières noces de Monsieur Daniel Bernard Gérard Jean-Claude **CHAINON**.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Christian Albert François **BLAISE**, responsable magasin, époux de Madame Marie-Claude Claudine **GONNOT**, demeurant à SOYE-EN-SEPTAINE (18340) 9, rue de la Mairie.
Né à BAGNEUX (92220) le 18 juin 1954,
Marié en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de BOURGES (18000) le 9 septembre 1985.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Dominique Marie **BLAISE**, outilleuse, divorcée et non remariée de Monsieur Georges **FERNANDEZ**, demeurant à JOIGNY (89300) 42, avenue de Mayen,
Née à BAGNEUX (92220) le 13 juin 1961
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques **ANTOMARCHI-LAME**, notaire à PARIS, le 10 décembre 2008.

Moyennant le prix principal de **CINQ CENT CINQUANTE-SEPT MILLE EUROS (557 000,00 EUR)**, payé comptant audit acte. Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Dont une expédition a été publiée au 2^{ème} bureau de VANVES, le 14 janvier 2009, volume 2009P, numéro 265.
Suivi d'une reprise pour ordre publiée audit bureau des hypothèques le 2 mars 2009, volume 2009D, numéro 2972

Origine de propriété antérieure

Une note sur l'origine de propriété antérieure est demeurée annexée aux présentes.
Annexe n°1

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 9 janvier 2025.
Et par lettre en date du 14 février 2025 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.
Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.
Annexe n°2

URBANISME

Les **PARTIES** ont requis le notaire soussigné de ne pas fournir les renseignements et pièces d'urbanisme d'usage, en raison des circonstances du présent apport, déclarant s'être personnellement et à loisir renseignés sur la situation des **BIENS** auprès des services compétents.

DISPENSE DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

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 instituées par le « plan climat » sur le diagnostic de performance énergétique, et 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 ainsi que les contraintes inhérentes au dispositif d'assainissement et d'évacuation des eaux usées.

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

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

Apport de biens communs - Article 1832-2 du Code civil

Chacun de Monsieur Pascal **GOURDEL** et Madame Laure **LECOIN** épouse **GOURDEL** :

- attestent avoir été avertis, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, de l'intention de leur conjoint d'effectuer pour la constitution de la présente société, les apports indiqués ci-après à l'aide de deniers communs et d'un bien immobilier dépendant de la communauté ;
- consentent expressément à la réalisation desdits apports ;
- déclarent ne pas vouloir devenir associés de la présente société, pour la moitié des parts souscrites par leur conjoint.

Total des apports en nature :

Monsieur Pascal **GOURDEL** apporte la moitié (1/2) en PLEINE PROPRIETE du bien immobilier désigné ci-dessus

Soit **TROIS CENT MILLE EUROS** **300.000,00 Eur**

Madame Laure **LECOIN** épouse **GOURDEL** apporte la moitié (1/2) en PLEINE PROPRIETE du bien immobilier désigné ci-dessus

Soit **TROIS CENT MILLE EUROS** **300.000,00 Eur**

Soit un total de SIX CENT MILLE EUROS **600.000,00 Eur**

Total des apports

La valeur totale des apports est de : **six cent mille cinq cents euros (600 500,00 eur).**

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : SIX CENT MILLE CINQ CENTS EUROS (600 500,00 EUR).

Il est divisé en SIX CENT MILLE CINQ CENTS parts, de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 600500 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Pascal **GOURDEL** à concurrence de

- 100 parts, portant les numéros 1 à 100, en rémunération de son apport en numéraire.
- Et de 300.000 parts, portant les numéros 101 à 300.100, en rémunération de son apport en nature.

Madame Laure **LECOIN** épouse **GOURDEL** à concurrence de

- 100 parts, portant les numéros 300.101 à 300.200, en rémunération de son apport en numéraire.
- Et à concurrence de 300.000 parts, portant les numéros 300.201 à 600.200, en rémunération de son apport en nature.

Madame Geneviève **GOURDEL** épouse **JANA** à concurrence de 100 parts, portant les numéros 600.201 à 600.300, en rémunération de son apport en numéraire.

Monsieur Eloi **CHARPENTIER** à concurrence de 100 parts, portant les numéros 600.301 à 600.400, en rémunération de son apport en numéraire.

Madame Garance **GOURDEL** épouse **CHARPENTIER** à concurrence de 100 parts, portant les numéros 600.401 à 600.500, en rémunération de son apport en numéraire.

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-propriété de l'autre, chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire 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-propriétaire pour la nue-propriété.

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-propriétaires des mêmes parts démembrées, 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 démembrées 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-proprétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-proprétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-proprétaire 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-proprétaire, 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-proprétaires 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 démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de commissaire 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 démembrées 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

Droits de vote

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives, ordinaires comme extraordinaires, sauf pour les dispositions spécifiques qui font l'objet d'une disposition expresse contraire dans les présents statuts, et sauf pour les décisions pour lesquelles cette règle serait en contradiction avec l'ordre public.

Toutefois, tout nu-propiétaire a toujours le droit de participer aux assemblées, de prendre part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, d'émettre un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote et peut obtenir que soient consignées dans le procès-verbal ses observations éventuelles. En qualité d'associé, tout nu-propiétaire bénéficie du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux.

La même faculté lui est offerte en cas de consultation écrite.

Droit aux résultats

Résultat courant de l'exercice - Le résultat courant de l'exercice est composé du résultat d'exploitation et du résultat financier ce qui comprend notamment les intérêts, dividendes, revenus fonciers, plus-values et moins-values sur biens mobiliers et valeurs mobilières ou contrats de capitalisation (à l'exception de celles constatées sur des éléments d'actifs immobilisés), tant en cas de cession qu'en l'absence de cession dès lors qu'elles sont comptabilisées.

Le droit au résultat courant de l'exercice, distribué s'il s'agit d'un bénéfice ou affecté s'il s'agit d'une perte, quelle qu'en soit l'origine, appartient (ou incombe) en pleine propriété à l'usufruitier.

Le résultat courant en instance d'affectation sera isolé dans un compte de « Report à nouveau résultat courant » ; toute distribution de bénéfice prélevée sur ce compte reviendra en pleine propriété à l'usufruitier.

Résultat exceptionnel de l'exercice - Le résultat exceptionnel de l'exercice est composé :

- Des plus-values et moins-values constatées sur éléments d'actifs immobilisés tant en cas de cession qu'en l'absence de cession, dès lors qu'elles sont comptabilisées
- et des capitaux issus d'évènements exceptionnels notamment la perception par la société de capitaux de contrats d'assurance dont la société pourrait être bénéficiaire.

Le droit au résultat exceptionnel de l'exercice, distribué s'il s'agit d'un bénéfice ou affecté s'il s'agit d'une perte, quelle qu'en soit l'origine, appartient (ou incombe) au nu-propiétaire, sous réserve de l'exercice par l'usufruitier de son usufruit sur les biens, droits et valeurs formant l'objet de la distribution (de l'affectation).

Le résultat exceptionnel en instance d'affectation sera isolé dans un compte de « Report à nouveau résultat exceptionnel » ; toute distribution de bénéfice prélevée sur ce compte reviendra au nu-propiétaire, sous réserve de l'exercice par l'usufruitier de son usufruit.

Le droit aux **bénéfices distribués provenant des réserves** appartient au nu-propiétaire, sous réserve de l'exercice par l'usufruitier de son usufruit sur les biens objet de la distribution.

En cas de démembrement selon les stipulations ci-dessus, l'usufruitier deviendra quasi-usufruitier dans les conditions prévues par les articles 587 et suivants du Code Civil et pourra appréhender l'intégralité de la somme mise en distribution.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette solution :

- soit par la décision collective statuant sur l'affectation du résultat ;
- ou si l'usufruitier manifeste sa volonté en ce sens lors de la décision de distribution.

Comptes courants d'associés

Chacun des associés et, en cas de démembrement, chacun des usufruitiers et des nus-propriétaires, pourra avec le consentement de la gérance, consentir à la société toutes avances utiles, aux conditions d'intérêts et de remboursement fixées en accord avec la gérance au moment du versement. Ces modalités pourront résulter de simples mentions dans la comptabilité.

ARTICLE 11 . MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEE – 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 d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Les parts sont librement cessibles en pleine propriété, usufruit ou nue-propriété entre associés et au profit de l'ascendant ou du descendant d'un associé, toutes les autres mutations 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, ou la personne souhaitant devenir associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant une preuve de réception, 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 d'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.

La société peut également formuler une offre de rachat des parts concernées, par décision unanime des associés, et ainsi réduire son capital.

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 proposé. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix proposé, 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. Le cédant peut rendre caduque cette décision s'il notifie à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant une preuve 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. En l'absence d'un accord amiable entre les associés sur la valeur des parts sociales concernées, ceux-ci peuvent désigner un expert pour procéder à l'évaluation. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur le choix de cet expert, le président du tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés, pourra ordonner sa nomination à la demande de la partie la plus diligente. Cette décision sera rendue sans possibilité de recours conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Le rachat au prix fixé entraînera 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.

Sans préjudice de ce qui précède, la société dispose de la faculté d'offrir à l'associé sortant, en contrepartie de ses parts sociales, des actifs sociaux qu'il n'a pas nécessairement apporté lui-même, tels que des biens mobiliers ou immobiliers ou toute autre valeur patrimoniale acceptée par l'associé sortant.

Le retrayant devra notifier son acceptation ou son refus des conditions de paiement en nature proposées par la société dans un délai de QUINZE JOURS suivant la réception de l'offre de rachat des parts sociales. À défaut de réponse dans ce délai, l'associé sera réputé avoir refusé l'offre de la société.

Les actifs transférés en paiement des parts sociales devront être libres de toute charge ou autre sûreté, sauf accord contraire entre les parties.

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, personne physique ou morale, pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par décision collective ordinaire des associés, sauf en cas d'adjonction d'un co-gérant au gérant statutaire qui nécessitera une décision extraordinaire.

Tout gérant est révocable par décision collective prise à la **majorité simple**, à l'exception du gérant statutaire qui ne sera révocable qu'à l'unanimité.

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

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

Le gérant qui était associé et vient à perdre cette qualité, soit en cédant la totalité de ses parts, soit en se retirant de la société par application des dispositions ci-dessus, est réputé démissionnaire d'office. Il demeure toutefois éligible à un nouveau mandat de gérant.

Désignation du premier gérant

Sont à l'instant désignés les premiers gérants de la société, gérants statutaires, Monsieur Pascal **GOURDEL** et Madame Garance **GOURDEL** épouse **CHARPENTIER**, susnommés, qui déclarent accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice, sans limitation de durée.

Monsieur Pascal **GOURDEL** et Madame Garance **GOURDEL** épouse **CHARPENTIER**, auront la faculté d'agir ensemble ou séparément.

Durée des fonctions

Les fonctions de gérant ont par principe une durée non limitée, sauf si la décision collective des associés portant nomination du gérant stipule une limite de durée.

Les fonctions du ou des gérants cessent par **(i)** s'il s'agit d'une personne morale, sa dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire, **(ii)** s'il s'agit d'une personne physique, démission, révocation, décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, déconfiture, faillite personnelle, mise en redressement ou liquidation judiciaire.

Vacance de la gérance

Si pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé, tout nu-propriétaire et tout usufruitier peut convoquer l'assemblée des

associés à seule fin de procéder au remplacement du gérant ou à défaut, demander au président du Tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal de prononcer la dissolution de la société.

ARTICLE 14 . POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

Pouvoirs du gérant

▪ **Dans les rapports à l'égard des associés**, nus-propriétaires et usufruitiers, le ou les gérants peuvent accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

En ce qui concerne les gérants statutaires, ce principe ne subit aucune limitation, de sorte qu'ils pourront notamment accomplir les actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective des associés, sans que cette liste soit limitative :

- Acquérir ou vendre des biens et droits mobiliers ou 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, le renouvellement ou la modification d'un tel bail,
- Définir le mode de gestion des placements financiers possédés par la société,
- Arbitrer les actifs financiers détenus par la société en direct ou au travers de structures financières,
- Procéder à tout rachat (total ou partiel) sur contrat de capitalisation ou d'assurance,
- Déléguer la gestion des placements financiers à tout organisme,
- Prendre des participations dans toutes sociétés civiles ou commerciales par voie d'apport ou d'acquisition,
- Participer à tous apports à sociétés constituées ou à constituer,
- Ouvrir des comptes bancaires.
- Signer les contrats relatifs à la construction du bien immobilier, sur le terrain objet du présent apport.

En ce qui concerne les autres gérants, ceux-ci devront obtenir un accord préalable des associés par décision collective ordinaire, selon ce qui est prévu ci-après, pour les actes suivants :

- aliénation (tel que, notamment vente, apport, échange) d'un bien immobilier ou droit immobilier appartenant à la Société,
- tous emprunts auprès de toute banque,
- constitution de toutes garanties par la société, notamment hypothécaires sur les biens et droits mobiliers et immobiliers de la Société.

▪ **Dans les rapports avec les tiers**, le ou les gérants jouissent des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire ou autoriser tous les actes et opérations entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux exerce séparément ces pouvoirs sauf le droit de chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Mais l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Le gérant peut, sous sa responsabilité personnelle, conférer toute délégation de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

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.

Rémunération

En rémunération de leurs fonctions les gérants peuvent recevoir un traitement fixe, proportionnel ou mixte, dont le montant et les modalités de paiement sont déterminés par décision collective Ordinaire.

Le gérant a droit en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement.

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.

Si la société vient à ne comprendre que deux associés, toutes décisions, ordinaires et extraordinaires, sont prises à l'unanimité.

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 premier janvier et finit le trente-et-un 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 NANTERRE (92000) par le notaire soussigné.

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.

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

ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

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

Et notamment :

- Dépôt d'un permis de construire portant le numéro PC 092007 24 A0020 déposé le 16 décembre 2024 à la mairie de BAGNEUX au nom de Monsieur Pascal **GOURDEL** pour lequel des éléments complémentaires ont été fournis par l'agence d'architecture ALTANA le 14 janvier 2025 ;
- Le projet de construction établi par le cabinet d'architecture ALTANA situé à BOURG LA REINE (92340) 41, avenue Galois.
- Demande d'un certificat d'urbanisme opérationnel auprès de la mairie de BAGNEUX ;
- Etude du sol réalisée par la société GEOSTUDY située au 30 rue Gallieni (94170) LE PERREUX SUR MARNE ;
- Intervention de la société PROGEXIAL (géomètre domicilié professionnellement à LONGJUMEAU CEDEX (91163) 12 rue Narcisse Gallien – BP 40335) ;

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 au registre national des entreprises et au registre du commerce et des sociétés, les

requérants donnent mandat à Monsieur Pascal **GOURGEL** et Madame Garance **GOURDEL** épouse **CHARPENTIER**.

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

POUVOIRS

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

PREMIER EXERCICE SOCIAL

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

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

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

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

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

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

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

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

DECLARATION ANNUELLE

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

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

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

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

CESSION DE PARTS REPRESENTATIVES D'UN APPORT EN NATURE

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

INFORMATION

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

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITES DE L'APPORT DE PROPRIETE BATIE

Propriété - Jouissance

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

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.

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.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

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

Acquisition par Monsieur et Madame Pascal **GOURDEL** pour le compte de la communauté existant entre eux suivant acte reçu par Maître Jacques ANTOMARCHI-LAME, notaire à PARIS le 10 décembre 2008 pour une valeur de cinq cent cinquante-sept mille euros (557 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de VANVES, le 14 janvier 2009 volume 2009P, numéro 365.

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

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

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

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de MONTRouGE – 18, rue Victor Hugo - 92121 MONTRouGE Cedex et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

INFORMATION SUR L'IFI

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

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

Cependant, si le redevable exerçait son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, les valeurs des titres de la société objet des présentes correspondant aux actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice (pas à une société

filiale), seraient exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

ENGAGEMENT DUTREIL

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

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 VANVES.

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

FISCALITE DES APPORTS

APPORT PUR ET SIMPLE

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

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

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

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

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

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

Cessions de parts représentatives d'apport en nature :

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

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	600 000,00	0,10%	600,00

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

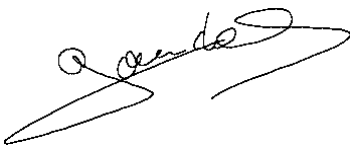
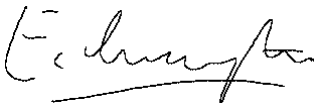
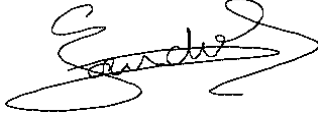
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

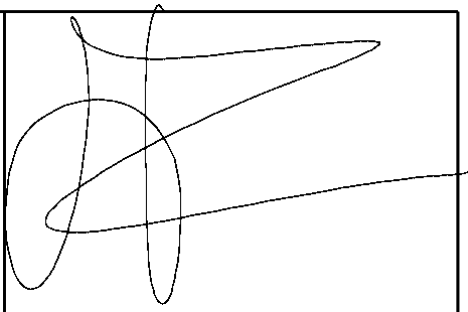
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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

M. GOURDEL Pascal a signé à CACHAN le 10 mars 2025	
Mme LECOIN Laure a signé à CACHAN le 10 mars 2025	
Mme GOURDEL Geneviève a signé à CACHAN le 10 mars 2025	
M. CHARPENTIER Eloi a signé à CACHAN le 10 mars 2025	
Mme GOURDEL Garance a signé à CACHAN le 10 mars 2025	

**et le notaire Me
CAULLERY JUSTINE a
signé**

à CACHAN
L'AN DEUX MILLE VINGT
CINQ
LE DIX MARS

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

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble objet des présentes appartient au VENDEUR ainsi qu'il va être expliqué :

1) Du chef de Monsieur et Madame Albert BLAISE

Cet immeuble dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur Albert Léon BLAISE, affuteur-outilleur, et Madame Marie Thérèse LEDROIT, son épouse, demeurant ensemble à CACHAN (94230), 73 avenue Aristide Briand,

Nés savoir :

Monsieur à BOULOGNE SUR MER (Pas de Calais), le 03 janvier 1913,

Madame à BOULOGNE SUR MER (Pas de Calais), le 1^{er} septembre 1918,

Mariés sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de CHATILLON (Hauts de Seine), le 27 décembre 1945,

Pour l'avoir acquis au cours et pour le compte de ladite communauté de :

Monsieur Gaston CHEVREU, contremaître mécanicien, et Madame Marie Philomène Gabrielle PHILIBERT, son épouse, demeurant ensemble à BAGNEUX (92220), 7 rue Blaise Pascal,

Nés savoir :

Monsieur à PARIS (75014), le 25 mai 1895,

Madame à COUBLANC (Saône et Loire) le 07 septembre 1894.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MILLET, notaire à BOURG LA REINE (92340) le 03 août 1956.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS DEUX CENT MILLE ANCIENS FRANCS (2 200 000 AF) payé comptant aux termes dudit acte qui en contient bonne et valable quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au 8^{ème} bureau des hypothèques de la Seine le 26 septembre 1956 volume 5857 n° 5012.

L'état délivré sur cette formalité était entièrement négatif.

2) Décès de Madame Marie BLAISE

Madame Marie BLAISE née LEDROIT, sus nommée, est décédée à BAGNEUX (92220), le 13 avril 1985.

Laissant :

Monsieur Albert BLAISE, son époux survivant sus nommé,

Commune en biens meubles et acquêts comme indiqué ci-dessus.

Aux termes d'un acte reçu par Maître LABOURDETTE, notaire à BOURG LA REINE (92340), le 28 juin 1977, Madame Marie BLAISE née LEDROIT a fait donation à son époux, de la toute propriété de tous les biens et droits mobiliers et immobiliers qui composeront sa succession en quelques lieux qu'ils soient dus et situés sans aucune exception ni réserve.

Avec stipulation qu'en cas d'existence de descendant de la donatrice au jour de son décès, si la réduction en est demandée, la donation sera réduite à celle des quotités disponibles entre époux alors permises par la loi que le donataire choisira.

En cas d'existence au jour du décès de la donatrice de descendant issu d'un précédent mariage, ledit descendant ne pourra pas substituer à l'exécution de la libéralité en propriété faite au donataire, l'abandon de l'usufruit de la part de succession qu'il recueillerait en l'absence de conjoint survivant.

En cas d'existence d'ascendants, cette donation si la réduction en est demandée, comprendra la nue-propriété de la réserve des ascendants dans les termes de la loi.

Et pour seuls héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un/tiers sauf les droits du conjoint survivant :

- a) Madame Liliane COUESNON,
- b) Madame Monique GIMONET,
- c) et Monsieur Christian BLAISE,

Tous sus nommés, vendeurs aux présentes.

Ses trois enfants issus de son union avec son époux survivant.

d) Madame Dominique BLAISE, venderesse aux présentes,

e) Madame Sophie Cécile **BLAISE**, infirmière, épouse de Monsieur Stéphane Pierre **LE BEULZE**, demeurant à LE PERRY-EN-YVELINES (78610), 42B Grande Rue Verte,

Née à BAGNEUX (92220) le 4 avril 1970,

Mariée en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de QUIMPERLE (29300), le 17 juillet 1998.

f) Monsieur Nicolas François **BLAISE**, électro-mécanicien, demeurant à CLUSES (74300) 53 avenue du Dr Jacques Arnaud,
Né à TRAPPES (78190) le 16 octobre 1976,
Célibataire.

Ses trois petits-enfants venant par représentation de Monsieur Jean-Claude BLAISE, né à BOULOGNE SUR MER (Pas de Calais) le 25 août 1937, leur père, prédécédé à LE PERRY EN YVELINES (Yvelines) le 1^{er} juillet 1977, ainsi constaté dans un acte de notoriété dressé par Maître GAULLIER, notaire à PARIS, le 16 décembre 1977.

Monsieur Jean-Claude BLAISE étant le fils de la défunte, issu avec les autres héritiers ci-dessus nommés, de l'union de la défunte avec Monsieur Albert BLAISE.

Ainsi que ces décès et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître BERGERAULT, notaire sus nommé, le 16 décembre 1985.

Par suite du décès de Monsieur Albert BLAISE et en vertu de l'article 758-4 du Code Civil, le conjoint est réputé opter pour l'usufruit s'il décède sans avoir pris partie.

L'attestation de propriété constatant la transmission par décès des biens immobiliers a été dressée par Maître BERGERAULT, notaire sus nommé, le 10 décembre 2008 dont une expédition est en cours de publication au 2^{ème} bureau des hypothèques de VANNES.

Cet immeuble a été évalué à la somme de 557 000 €.

Renonciations

Madame Sophie LE BEULZE et Monsieur Nicolas BLAISE, sus nommés, ont déclaré renoncer purement et simplement à la succession de Madame Marie-Thérèse BLAISE née LEDROIT ainsi qu'il résulte des actes de renonciation à succession par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE en date, savoir :

- pour Madame Sophie LE BEULZE du 03 décembre 2008,

- pour Monsieur Nicolas BLAISE du 03 décembre 2008.

Une copie de ces renonciations est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

3) Décès de Monsieur Albert BLAISE

Monsieur Albert Léon BLAISE, en son vivant retraité, demeurant à BAGNEUX (92220), 7 rue Blaise Pascal, divorcé en premières nocces de Madame Marguerite PELTIER, veuf en secondes nocces de Madame Marie Thérèse LEDROIT et époux en troisièmes nocces de Madame Eng VUONG,

Né à BOULOGNE SUR MER (62200), le 03 janvier 1913,

Est décédé à CLAMART (92140), le 30 janvier 2002,

Laissant :

Madame Eng BLAISE, son épouse survivante sus nommée, venderesse aux présentes,

Avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de BAGNEUX (92220), le 06 juillet 1996. Lequel régime n'a subi aucune modification.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MORIN, notaire sus nommé, le 15 avril 1998, Monsieur BLAISE a fait donation à son conjoint des quotités disponibles permises entre époux au jour du décès du donateur, soit de la toute propriété de tous les biens et droits mobiliers et immobiliers composant sa succession, soit en pleine propriété et en usufruit, soit en usufruit seulement.

Et usufruitière légale du quart des biens dépendant de la succession de son mari en vertu de l'article 767 du Code Civil lequel usufruit se confond avec le bénéfice de la donation sus énoncée.

Et pour seuls héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun dans les proportions suivantes sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant :

- les enfants pour 3/15èmes chacun,
- les petits-enfants pour 1/15èmes chacun.

- a) Madame Monique WEISZ,
- b) Madame Liliane COUESNON,
- c) Madame Monique GIMONET,
- d) Monsieur Christian BLAISE,
- e) Madame Dominique FERNANDEZ,
- f) Madame Sophie LE BEULZE,
- g) et Monsieur Nicolas BLAISE.

Tous sus nommés, vendeurs aux présentes.

Qualités

Madame Monique WEISZ seul enfant issue de sa première union avec Madame Marguerite PELTIER.

Madame Liliane COUESNON, Madame Monique GIMONET, et Monsieur Christian BLAISE ainsi que Monsieur Jean-Claude BLAISE, ci-après nommés, ses quatre enfants issus de sa seconde union avec Madame Marie Thérèse LEDROIT, prédécédée comme indiqué plus haut.

Madame Dominique FERNANDEZ, Madame Sophie LE BEULZE et Monsieur Nicolas BLAISES, ses trois petits-enfants venant par représentation de Monsieur Jean-Claude BLAISE, né à BOULOGNE SUR MER (Pas de Calais), le 25 août 1937, en son vivant employé de banque, époux de Madame Liliane Renée BERNIER, leur père décédé à LE PERRY EN YVELINES le 1^{er} juillet 1977. Monsieur Jean-Claude BLAISE issu de la seconde union de Monsieur BLAISE avec Madame LEDROIT.

Ainsi que ces décès et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître MORIN, notaire sus nommé, le 10 décembre 2008.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MORIN, notaire sus nommé, le 10 décembre 2008 Madame Eng BLAISE a déclaré accepter le bénéfice de la libéralité

sus énoncée en ce qu'elle porte, conformément à l'article 1094-1 du Code Civil, sur un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit des biens dépendant de la succession.

L'attestation immobilière constatant la transmission par décès de l'immeuble objet des présentes, a été dressée par Maître MORIN, notaire sus nommé, le 10 décembre 2008 dont une expédition est en cours de publication au 2^{ème} bureau des hypothèques de VANVES.

Cet immeuble a été évalué en pleine propriété à la somme de 557 000 € dont moitié dépendant de la succession de Monsieur BLAISE este de 278 500 €.

Renonciations

Madame Sophie LE BEULZE et Monsieur Nicolas BLAISE, sus nommés, ont déclaré renoncer purement et simplement à la succession de Monsieur Albert BLAISE ainsi qu'il résulte des actes de renonciation à succession par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE en date, savoir :

- pour Madame Sophie LE BEULZE du 14 juin 2006,
- pour Monsieur Nicolas BLAISE du 14 juin 2006.

Une copie de ces renonciations est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Maîtres Justine CAULLERY
1 Rue Pascal
94230 CACHAN

Objet : Renonciation au Droit de Préemption Urbain

Par déclaration d'intention d'aliéner reçue en Mairie de BAGNEUX le 07/02/2025, vous avez fait part de votre intention d'aliéner, un immeuble situé à l'intérieur d'une zone soumise au droit de préemption urbain et ci-après désigné :

Réf DIA	DIA 092007 25 A0017
Réf. parcelle	AH28 : 867 m ²
Description	Apport en société par Mr Pascal Gourdel et Madame Laure Lecoin au profit de la SCI familiale 3G
Situation	7 Rue BLAISE PASCAL 92220 Bagneux
Propriétaire	Monsieur GOURDEL PASCAL JULIEN FRANCOIS
Prix de vente	Estimation du bien apporté au bénéfice de la SCI familiale 3G d'une valeur de 600 000€
Réf vente	GOURDEL/SCI 3G

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance que la commune de BAGNEUX renonce à l'exercice du droit de préemption.

En conséquence, vous pouvez réaliser librement l'aliénation de l'immeuble aux prix et conditions envisagés dans votre déclaration. Toute modification à cette déclaration vous obligerait à en déposer une nouvelle.

Je vous prie d'agréer, Maîtres, l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à BAGNEUX
Le 14 FEV. 2025

Madame le Maire de BAGNEUX
Marie-Hélène AMIALE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**Liberté
Égalité
Fraternité

cerfa

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

Ce formulaire est émis par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires¹.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien [☞](#)

- ☒ Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)
- ☒ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
- ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1 et suivants du Code de l'urbanisme (3))
- ☐ Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles (articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme (4))
- ☐ Demande d'acquisition d'un bien (1)
- ☐ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
- ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt au guichet : ____/____/____ N° d'enregistrement : _____

Prix moyen au m² : _____

A - Propriétaire(s) du bien

Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1

GOURDEL et LECOIN

Prénom 1

Pascal et Laure

Profession 1 (facultatif) (6) : Professeur et ingénieur

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom

Prénom

Profession 1 (facultatif) (6) :

Pour une personne morale (7) :

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, indiquer le nombre de co-indivisaire(s) : _____ et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A 213.1 du Code de l'urbanisme

Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : 5 Voie : rue Blaise Pascal

Lieu-dit : _____ Localité : BAGNEUX

Pays : _____ Division territoriale (si international) : _____

Code postal : 92220 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : 06.83.84.88.93 Indicatif (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) :

laure.lecoin@orange.fr @ _____

B - Situation du bien

Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ? ☐ Oui ☒ Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : 7 Type de voie : rue Nom de la voie : Blaise Pascal

Lieu-dit : _____

Localité : BAGNEUX

Code postal : 92220 BP : _____ Cedex : _____

Superficie cadastrale : 00ha 08a 67ca

Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée.

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	superficie
	AH	28	7 rue Blaise Pascal	BAGNEUX	00 ha 08 a 67 ca

i Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée.

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) ☐ Oui ☒ Non

C - Désignation du bien

Immeuble

☐ Non bâti ☒ Bâti sur terrain propre

☐ Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom du propriétaire : _____

En cas d'indivision, précisez la quote-part du bien vendu : _____

Nature des droits cédés

☒ Pleine Propriété ☐ Nue-Propriété ☐ Usufruit

Nature du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes

Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)

☒ Bâtiments vendus en totalité (11) :

Surface construite au sol (m²) : 50m² environ Surface utile ou habitable (m²) :

Nombre de : ☒ Niveaux sous-sol, RDC, comble ☐ Appartements ☐ Autres locaux

Caractéristiques du bien (division en volumes)

☐ Vente en volumes N° des volumes :

Caractéristiques du bien (copropriété)

☐ Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés :

Le bien est achevé depuis : ☐ Plus de 4 ans ☐ Moins de 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèses depuis : ☐ Plus de 10 ans ☐ Moins de 10 ans

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature	Surface utile ou habitable

Lotissement

Bien situé dans un lotissement ? ☐ Oui ☒ Non

☒ Non

Pas à notre connaissance

Droits sociaux (13)

Désignation de la société : Nombre de parts cédées :

Désignation des droits : Nombre total de parts :

Nature :

Numéro des parts :

La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ? ☐ Oui ☐ Non

D - Usage et occupation (14)

Usage ☒ Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes

☒ Habitation ☐ Professionnel ☐ Commercial ☐ Agricole

☐ Autre (préciser) :

Occupation

☐ Par le(s) propriétaire(s)

☐ Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire.

☐ Sans occupant

☒ Autre (préciser) : occupé par Madame Garance GOURDEL, fille de Monsieur et Madame Pascal GOURDEL, actuels propriétaire du bien ; et Monsieur Eloi CHARPENTIER époux de Madame Garance GOURDEL.

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a-t-elle été exploitée sur le terrain ?

☐ Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement.

☒ Non

Pas à notre connaissance

E - Droits réels ou personnels (15)

Grevant les biens : ☐ Oui ☒ Non Pas à notre connaissance

Préciser la nature : _____ Indiquer si rente viagère antérieure : ☐ Oui ☐ Non

F - Modalité de la cession ou de la donation

1 - Vente amiable

Prix de vente hors commission (en chiffres) : _____ (en lettres) : _____

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : _____

Évaluation hors commission (en chiffres) : _____ (en lettres) : _____

Dont éventuellement inclus Mobilier _____ Autres _____

Vente indissociable d'autres biens : ☐ Oui ☐ Non

Si oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) : _____

Modalité de paiement

☐ Comptant à la signature de l'acte authentique ☐ À terme (préciser) : _____

☐ Si commission, montant : _____ ☐ TTC ☐ HT

À la charge de : ☐ Acquéreur ☐ Vendeur

☐ Si paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation : _____

Évaluation de la contrepartie : _____

☐ Rente viagère Montant annuel : _____ Montant comptant : _____

Bénéficiaire(s) de la rente : _____

☐ Droit d'usage et d'habitation ☐ Vente de la nue-propriété

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : _____

Autres modalités de transfert

☐ Échange

Désignation des biens reçus en échange : _____

Montant de la soulte le cas échéant : _____

Propriétaires contre-échangistes : _____

☒ Apports en société

Bénéficiaire : SCI familiale 3G au 7 Estimation du bien apporté : 600000€ en pleine propriété

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

Estimation du terrain : _____ Estimation des locaux à remettre (dation) : _____

☐ Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession : _____

2 - Adjudication (16)

☐ Volontaire ☐ Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

☐ Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication : ____/____/____ Montant de la mise à prix : _____

Lieu de l'adjudication : _____

3 - Donation (17)

☐ Oui ☒ Non

G - Les soussignés déclarent

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

☐ **1-A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués**

Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :

Nom d'usage

Prénom

Profession : _____

Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Adresse de l'acquéreur (facultatif) (18) :

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Pays : _____ Division territoriale (si international) : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : _____ Indicatif (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) :

_____ @ _____

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (19) :

☐ 2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).

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

Fait à : Cachan

Le : 2 3 / 1 2 / 2 0 2 4

Signature et cachet s'il y a lieu

19 - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)

Nom d'usage

Maitre CAULLERY

Prenom

Justine

Qualité

notaire

Adresse électronique :

justine.caullery

@ 94009.notaires.fr

Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : 1 Voie : Rue Pascal

Lieu-dit : _____

Localité : Cachan Pays : _____

Code postal : 94230 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : 01.46.63.17.30 Indicateur si international) : + _____

Cadre réservé au titulaire du droit de préemption

Informations concernant vos données à caractère personnel

Nous avons besoin de vos données pour étudier votre demande et pour vous contacter par la suite.

Le responsable de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Ainsi, pour toutes informations, questions ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données

3 Place de Fontenoy

TSA 80715

75334 Paris Cedex 07

CREATION DE SOCIETES "3G au 7" + APPORT IMMOBILIER LECOIN - GOURDEL/233080/JC/Ac/ /

Annexe - Références cadastrales

Si votre bien porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie : **A SUPPRIMER AVANT IMPRESSION** : Annexe à retrouver complétée automatiquement dans un autre courrier.

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Localité	Superficie totale (m²)

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

Liste des renvois figurant dans le formulaire

- (1) – La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.
- (2) – Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, régi par les articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où est situé ce bien.
- (3) – Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé (article L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où est situé ce bien.
- (4) – Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les « espaces naturels sensibles » (article L. 215-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration est à adresser au président du conseil départemental du département dans lequel est situé ce bien.
- (5) – Si la demande est faite conjointement par deux personnes qui ne sont pas en indivision, il faut indiquer le nom et le prénom du second déclarant dans nom 2 prénom 2 ; dans le cas d'une indivision des compléments devront être apportés dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) » (cf. renvoi 9).
- (6) – Si la profession est renseignée, elle doit l'être selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.
- (7) – Si le déclarant est une personne morale ou plusieurs personnes morales, les éléments doivent être clairement renseignés (Siret, forme juridique et identité du représentant). La possibilité qu'il y ait plusieurs personnes comme déclarants peut être traitée dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) ».
- (8) – Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :
– l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;
– l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire du littoral qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil départemental ou le Conservatoire.
- (9) – En cas d'indivision entre personnes physiques ou entre personnes morales, les informations relatives à l'identité, l'adresse et à la quote-part seront obligatoirement renseignées dans la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » générée automatiquement lorsque le nombre de co-indivisaires est renseigné.
- (10) – L'adresse du déclarant doit être la plus détaillée possible. Pour le siège social (si le propriétaire est une personne morale), il faut indiquer l'adresse du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra indiquer l'adresse à la rubrique H.
- (11) – Bâtiments vendus en totalité : les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple) ; la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ; les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles, le cas échéant locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, commerces par exemple). Le numéro des volumes pour une vente en volumes permet d'identifier le bien objet de la vente.
- (12) – Locaux dans un bâtiment en copropriété.
Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc. La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux...).
- (13) – Droits sociaux : lorsque la DIA porte sur la vente de parts de société (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : « locaux dans un bâtiment en copropriété »). Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.
Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple. Il faut indiquer le nombre et le numéro des parts.
- (14) – Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien. Il peut y avoir plusieurs usages donc plusieurs choix conjoints possibles. Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.
- (15) – Indiquer clairement s'il y a des droits réels ou personnels.
La mention « en attente d'éléments de la conservation des hypothèques » n'est pas admise.

(16) – Adjudication : cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication. Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

(17) – La donation peut donner lieu à droit de préemption. Ceci est régi par l'article L. 213-1-1 du code de l'urbanisme qui précise en effet que sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° de l'article L. 213-1 lorsqu'ils font l'objet d'une donation entre vifs, sauf si celle-ci est effectuée :

1° Entre ascendants et descendants ;

2° Entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;

3° Entre époux ou partenaires d'un pacte civil de solidarité ;

4° Entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.

(18) – Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non-utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

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

– maintien de l'usage actuel

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

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

(21) – Signataire autre que le propriétaire.

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

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

Liste des annexes :

- OPA

- renonciation DPU