SCI ABEIL IMMO
N° SIREN : 931 094 478
12 boulevard Gambetta, 94130 NOGENT-SUR-MARNE

Statuts mis à jour suite à l'AG du 24/10/2024

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

Monsieur Haï Patrick **BARON**, gérant de société, époux de Madame Sylvia **BEN AIM**, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE (94130) 12 boulevard Gambetta.
Né à TUNIS (TUNISIE) le 13 décembre 1957.
Marié à la mairie de PARIS 19ÈME ARRONDISSEMENT (75019) le 30 octobre 1984 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 PICHON, notaire à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), le 18 octobre 1984.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Sylvia **BEN AIM**, retraitée, épouse de Monsieur Haï Patrick **BARON**, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE (94130) 12 boulevard Gambetta.
Née à RABAT (MAROC) le 30 avril 1950.
Mariée à la mairie de PARIS 19ÈME ARRONDISSEMENT (75019) le 30 octobre 1984 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 PICHON, notaire à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), le 18 octobre 1984.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Benjamin Elie **BARON** , sans profession, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE (94130) 12 boulevard Gambetta.
Né à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) le 31 décembre 1985.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Astrid Jacqueline Fortune Sarah **BARON**, artiste, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE (94130) 12 boulevard Gambetta.
Née à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 11 juillet 1988.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Ruben Yitsahk **BARON**, cambiste, demeurant à LES LILAS (93260) 52 rue de Paris.
Né à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 2 avril 1992.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Ruben Yitsahk **BARON**, cambiste, demeurant à LES LILAS (93260) 52 rue de Paris.

Né à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 2 avril 1992.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Haï BARON est présent à l'acte.

- Madame Sylvia BEN AIM, est présente à l'acte.

- Monsieur Benjamin BARON est présent à l'acte.

- Madame Astrid BARON est présente à l'acte.

- Monsieur Ruben BARON est présent à l'acte.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

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

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité : extrait d'acte de naissance et carte d'identité.

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

PREMIERE PARTIE – FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

ARTICLE 1 . FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code Civil, du décret n°78-704 du 3 juillet 1978 par toutes les dispositions légales ou règlementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 . OBJET

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

- La location meublée ou non et la fourniture de prestation de services attachées,
- L'acquisition de tous immeubles et biens immobiliers,
- L'administration et la gestion sous toutes ses formes desdits immeubles,
- La possible mise à disposition des biens à un ou plusieurs associés
- L'acquisition de meubles, équipements, et aménagements destinés à équiper les biens immobiliers,

- Exceptionnellement et sur décision prise selon les modalités des assemblées générales extraordinaires, la vente de bien immobilier.

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

ARTICLE 3 . DENOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale : ABEIL IMMO

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots « Société civile immobilière » suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R.1123-237 du Code de commerce.

ARTICLE 4. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 12 boulevard Gambetta 94130 NOGENT SUR MARNE.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5. DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date de son immatriculation au Registre de commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

DEUXIEME PARTIE – APPORT, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6. APPORTS – FORMATION DU CAPITAL

Apports immobiliers

En ce qui concerne l'immeuble article un :

A BLONVILLE-SUR-MER (CALVADOS) 14910 12 Allée des Bréoles,
Une maison d'habitation comprenant :
-au rez-de-chaussée : entrée, séjour-salon avec cheminée, cuisine, une chambre, salle de bains, wc.
-à l'étage : deux chambres, une salle de bains, wc
-sous-sol complet pour trois véhicules, chaufferie, buanderie, pièces de rangement
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	43	12 Allée des Bréoles	00 ha 06 a 38 ca

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

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR).

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT 75004 16 Rue Charlemagne, 1 et 2 Passage Charlemagne, 10 rue de Prévôt.

Dans un ensemble immobilier 16 rue Charlemagne, 1 et 2 Passage Charlemagne et 10 rue de Prévôt

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	67	1 passage Charlemagne	00 ha 16 a 46 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro quatre-vingt-six (86)

Dans le bâtiment D : un LOCAL COMMERCIAL au rez-de-haussée à gauche du vestibule d'accès à l'escalier de l'immeuble avec lequel il communique par une porte.

Au sous-sol : une CAVE en partie sous ce local avec lequel elle communique.

Droit au water-closet commun se trouvant dans la deuxième cour.

Et les quarante-sept /six mille deuxièmes (47 /6002 èmes) des parties communes générales.

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître FONTANA notaire à PARIS le 22 novembre 1952 publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 24 décembre 1952, volume 2039, numéro 39.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître CHARGELEGUE, notaire à SAINT-CLOUD le 13 décembre 1988 publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 26 janvier 1989, volume 1989P, numéro 592.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHARGELEGUE, notaire à SAINT-CLOUD le 8 février 1990 et le 9 février 1990, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 22 mars 1990, volume 1990P, numéro 3132.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MARCHAND, notaire à SAINT-CLOUD le 4 mars 1991 , publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 6 mai 1991, volume 1991P, numéro 2938.

- aux termes d'un acte reçu par Maître KUBISA, notaire à PARIS le 20 novembre 1991 , publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 10 janvier 1992, volume 1992P, numéro 133.

- aux termes d'un acte reçu par Maître KUBISA, notaire à PARIS le 30 décembre 1991 et le 7 janvier 1992, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 22 janvier 1992, volume 1992P, numéro 371.

- aux termes d'un acte reçu par Maître REGNIER, notaire à PARIS le 2 avril 2001 , publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 17 mai 2001, volume 2001P, numéro 1278.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GROSJEAN, notaire à PARIS le 26 février 2009 , publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 8 avril 2009, volume 2009P, numéro 684.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GROSJEAN, notaire à PARIS le 20 septembre 2011 , publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 18 octobre 2011, volume 2011P, numéro 2340.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LE NENAN, notaire à PARIS le 22 septembre 2014 , publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 25 septembre 2014, volume 2014P, numéro 1742.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 5 décembre 2014 et publiée au service de la publicité foncière le 9 décembre 2014 volume 2014P numéro 2145.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LE NENAN, notaire à PARIS le 24 juillet 2015 , publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 5 août 2015, volume 2015P, numéro 1412.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ALEXANDRE, notaire à JOINVILLE-LE-PONT le 3 mai 2016 , publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 30 mai 2016, volume 2016P, numéro 1032.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ALEXANDRE, notaire à JOINVILLE-LE-PONT le 18 janvier 2018 , publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 25 janvier 2018, volume 2018P, numéro 191.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR).

En ce qui concerne l'immeuble article trois :

Dans un ensemble immobilier situé à LES LILAS (SEINE-SAINT-DENIS) 93260 52 à 56 rue de Paris.

Dans un ensemble immobilier situé à LES LILAS (SEINE SAINT DENIS) 93260 52 à 56 rue de Paris, 2 à 6 rue des Bruyères :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
G	149	52 à 56 rue de Paris	00 ha 38 a 57 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro mille trois (1003)

Un EMPLACEMENT DE VOITURE portant le numéro 3 du plan intitulé deuxième sous-sol

Et les cinq /quatre mille cinq centièmes (5 /4500 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre mille vingt-huit (4028)

Dans le bâtiment A, escalier unique, quatrième porte à gauche de l'escalier, au septième étage : un APPARTEMENT comprenant : entrée, cuisine, quatre ièces principales, salle de bains, WC, rangements, dégagement balcons-loggia, cellier.

Et les quatre-vingt-quatorze /quatre mille cinq centièmes (94 /4500 èmes) des parties communes générales.

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître ALLEZ notaire à PARIS le 6 avril 1976,publié au service de la publicité foncière de NOISY LE SEC 1 le 19 mai 1976, volume 2178, numéro 6.

L'état descriptif de division a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître FOUAN notaire à PARIS le 30 septembre 1976, publié au service de la publicité foncière de NOISY LE SEC 1 le 25 octobre 1976, volume 2373, numéro 3.

Le règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître FOUAN notaire à PARIS le 26 avril 1976, publié au service de la publicité foncière de NOISY LE SEC 1 le 18 juin 1976, volume 2225, numéro 13.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000,00 EUR).

Effet relatif

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

En ce qui concerne l'immeuble article un :

Donation / Legs suivant acte reçu par Maître KECHICHIAN, notaire à DOZULE, le 27 juin 2020, publié au service de la publicité foncière de CAEN 1, le 17 juillet 2020, volume 2020P, numéro 3345.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

Donation partage suivant acte reçu par Maître EL MOUCHNINO, notaire à PARIS, le 7 avril 2010, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1, le 12 mai 2010, volume 2010P, numéro 978.

En ce qui concerne l'immeuble article trois :

Donation / Legs suivant acte reçu par Maître Laurence DUHAMEL, notaire à PARIS, le 26 juin 2009, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 29 juillet 2009, volume 2009P, numéro 4326.

Libération des apports

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

Apports en numéraire.

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

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

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

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

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

Apports en nature.

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

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

Total des apports

La valeur totale des apports est de : un million deux cent cinquante mille euros (1 250 000,00 eur).

Savoir pour l'immeuble article un :

La valeur en toute propriété est de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR).

Monsieur et Madame BARON conservent chacun 5% en pleine propriété soit QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR) chacun pour un total de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR).

L'usufruit portant sur 45% des biens de Madame Sylvia BARON est de 3/10èmes, soit QUARANTE MILLE CINQ CENTS EUROS (40 500,00 EUR).

L'usufruit portant sur 45% des biens de Monsieur Patrick BARON est de 4/10èmes, soit CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (54 000,00 EUR).

Soit pour la nue-propriété une valeur de CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE CINQ CENTS EUROS (175 500,00 EUR).

Le 1/3 en nue-propriété de Monsieur Benjamin BARON est de CINQUANTE-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (58 500,00 EUR).

Le 1/3 en nue-propriété de Madame Astrid BARON est de CINQUANTE-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (58 500,00 EUR).

Le 1/3 en nue-propriété de Monsieur Ruben BARON est de CINQUANTE-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (58 500,00 EUR).

Savoir pour l'immeuble article deux :

La valeur en toute propriété est de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR).

L'usufruit portant sur la moitié des biens de Madame Sylvia BARON est de 3/10èmes, soit SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (75 000,00 EUR).

L'usufruit portant sur la moitié des biens de Monsieur Patrick BARON est de 4/10èmes, soit CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR).

Soit pour la nue-propriété une valeur de CENT HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TROIS CENT TRENTE-TROIS CENTIMES (108 333,33 EUR).

Le 1/3 en nue-propriété de Monsieur Benjamin BARON est de CENT HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TROIS CENT TRENTE-TROIS CENTIMES (108 333,33 EUR).

Le 1/3 en nue-propriété de Madame Astrid BARON est de CENT HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TROIS CENT TRENTE-TROIS CENTIMES (108 333,33 EUR).

Le 1/3 en nue-propriété de Monsieur Ruben BARON est de CENT HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TROIS CENT TRENTE-TROIS CENTIMES (108 333,33 EUR).

Savoir pour l'immeuble article trois :

La valeur en toute propriété est de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000,00 EUR).

L'usufruit portant sur la moitié des biens de Madame Sylvia BARON est de 3/10èmes, soit SOIXANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (67 500,00 EUR).

L'usufruit portant sur la moitié des biens de Monsieur Patrick BARON est de 4/10èmes, soit QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90 000,00 EUR).

Soit pour la nue-propriété une valeur de DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (292 500,00 EUR).

Le 1/3 en nue-propriété de Monsieur Benjamin BARON est de QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (97 500,00 EUR).

Le 1/3 en nue-propriété de Madame Astrid BARON est de QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (97 500,00 EUR).

Le 1/3 en nue-propriété de Monsieur Ruben BARON est de QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (97 500,00 EUR).

RENONCIATION ET GARANTIE

Les associés ci-dessus dénommés,

Qui, connaissance prise des présentes, déclarent, conformément aux dispositions de l'article 924-4 du Code civil, consentir à cet apport, et par suite :

Pour les DONATEURS, renoncer irrévocablement à toutes les charges et conditions qui ont pu être imposées dans les actes de donation.

Cependant, cette renonciation ne fait pas obstacle à l'exercice du droit de retour légal, droit d'ordre public prévu à l'article 738-2 du Code civil.

Pour les DONATAIIRES, héritiers réservataires, donner leurs consentements au présent apport et renoncer à toute action contre les tiers détenteurs.

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 250 000,00 EUR).

Il est divisé en 12500 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 12500 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Haï BARON à concurrence de 2590 parts, portant les numéros 1 à 2590, en rémunération de son apport en nature.

Madame Sylvia BEN AIM à concurrence de 1980 parts, portant les numéros 2591 à 4570, en rémunération de son apport en nature.

Monsieur Benjamin BARON à concurrence de 2643 parts, portant les numéros 4571 à 7213, en rémunération de son apport en nature.

Madame Astrid BARON à concurrence de 2643 parts, portant les numéros 7214 à 9856, en rémunération de son apport en nature.

Monsieur Ruben BARON à concurrence de 2644 parts, portant les numéros 9857 à 12500, en rémunération de son apport en nature.

ARTICLE 8 . AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

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

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

Droit préférentiel de souscription

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

En présence de parts sociales démembrées, usufruit d'une part et nue-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-propriétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propriétaire 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-propriétaire, 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-propriétaires 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 . RÉDUCTION 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 I . PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS

Cas général

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

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

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

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

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

Personne protégée – Mineur - Majeur

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

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

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

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

Indivision

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

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

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier, savoir :

I – En matière d'assemblées générales ordinaires :

Le droit de vote de l'usufruitier portera sur :

- L'approbation des comptes.
- L'affectation et la répartition des résultats.

Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra être également convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

II – En matière d'assemblées générales extraordinaires :

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Que la jurisprudence considère seul le nu-propriétaire comme associé. L'usufruitier, dans la mesure où il ne détient pas de parts en pleine propriété, n'est pas considéré comme associé.
- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

ARTICLE 11 . MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – RÉALISATION FORCÉE – RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Mutation entre vifs

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

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retrait d'associé

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

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

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

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

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

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant 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 retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

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

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

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

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

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

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

Sortie conjointe

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs associés envisageraient de céder à une personne non associée tout ou partie de leurs titres, représentant 2/3 ou plus du capital social et des droits de vote, ils s'engagent à faire racheter par cette personne toutes les actions que leurs coassociés présenteraient alors à la vente, et ce aux mêmes conditions.

Pour permettre la mise en œuvre de cette option, le ou les associés cédant notifieront par lettre recommandée avec accusé de réception à chacun de leurs coassociés leur projet de cession en indiquant les points suivants : identité du cessionnaire, activité du cessionnaire, nombre de titres concernés, prix convenu, délai, modalités de règlement et toutes autres conditions particulières. Chacun des coassociés disposera d'un délai de trente jours francs à compter de la réception de la notification pour faire connaître au cédant son intention d'user de la faculté de sortie conjointe.

A défaut de réponse dans ce délai, le coassocié sera réputé avoir définitivement renoncé à l'exercice de cette option pour l'opération considérée.

En cas de levée de l'option par un ou plusieurs coassociés dans le délai de trente jours, cette levée devra être accompagnée pour être recevable de l'indication des titres cédés et de l'engagement de les céder aux prix, délai et conditions figurant dans la notification.

Sortie forcée

Dans l'hypothèse où l'associé majoritaire recevrait une offre d'achat portant sur tout le capital de la société, il devra présenter cette offre à ses co-associés minoritaires.

Si un ensemble d'associés détenant plus de 2/3 du capital accepte l'offre, il sera exigé des associés minoritaires représentant le reste du capital qu'ils cèdent leurs titres aux conditions de l'offre.

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 DÉCÈS

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 II - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE 13 . NOMINATION – RÉVOCATION – DÉMISSION – INCAPACITÉ – DISPARITION – VACANCE – DÉCÈS

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

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

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

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

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

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

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

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé

d’une interdiction de gérer, disparait ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

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

ARTICLE 14 . POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIÉS

Pouvoirs

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

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

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

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

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

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

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

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

Information des associés

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

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

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 15 . FORME DES DÉCISIONS 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 RÉSOLUTIONS - 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 REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES

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 ASSEMBLÉES

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 . PROCÈS-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 . ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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.

Les décisions ordinaires sont prises par un ou plusieurs associés représentant au minimum la moitié (1/2) du capital social.

ARTICLE 22 . ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, les décisions extraordinaires sont prises par un ou plusieurs associés représentant plus des deux tiers (2/3) du capital social.

ARTICLE 23 . DÉCISIONS CONSTATÉES 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 III - 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 . DÉTERMINATION ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

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.

En cas de démembrement de propriété des parts, et sauf convention contraire, le droit de l'usufruitier au bénéfice distribué s'exerce quelle que soit l'origine de ce bénéfice : résultat d'exploitation, distribution de réserve ou résultat sur opérations exceptionnelles.

L'usufruitier a donc droit au bénéfice distribué. En revanche, s'agissant des distributions de réserves et de résultat sur opéraons exceptionnelles et sommes assimilées elles reviennent normalement au nu-propriétaire. En tout état de cause, le nu-propriétaire devra permettre, sauf convention contraire, à l'usufruitier d'exercer son droit de jouissance sur les sommes distribuées. Dans le cas ou lesdites distributions sont réalisées par le versement d'une somme d'argent, l'usufruitier disposera d'un quasi-usufruit sur la somme ainsi distribuée à charge pour lui de la restituer à l'expiration de l'usufruit.

TITRE IV - 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.

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 ASSOCIÉ

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 SOCIÉTÉ

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 BÉNÉFICIAIRES 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.

ARTICLE 32 . LOI NOUVELLE

Les partiens entendent écarter l'effet de toute loi nouvelle modifiant tout ou partie de leurs conventions, sauf s'il s'agit d'une loi impérative.

TROISIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de CRETEIL (94000) par le notaire soussigné via le guichet unique.

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

NOMINATION DES PREMIERS GÉRANTS

Les associés nomment pour premiers gérants de la société :

Monsieur Haï BARON et Monsieur Ruben BARON.

Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée.

Les gérants déclarent accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

Les gérants exerceront séparément, dans les rapports entre associés, les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Dans les rapports avec les tiers, chacun des gérants engage la société par les actes entrant dans l'objet social. 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.

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers.

ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ 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.

Actes accomplis après 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.

Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

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

POUVOIRS

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

PREMIER EXERCICE SOCIAL

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2024.

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

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE

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

RÉGIME FISCAL DE LA SOCIÉTÉ

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 ULTÉRIEURE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

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 1er 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.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

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

En outre, dans la mesure où l'apporteur est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de

la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ – RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PERTES

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

L'usufruitier sera imposé sur le résultat courant de l'exercice tandis que le nu-propriétaire le sera sur le résultat exceptionnel de l'exercice. Corrélativement, l'usufruitier sera fondé à déduire les pertes courantes et le nu-propriétaire les pertes exceptionnelles.

S'agissant des déficits, la doctrine administrative prévoit que la prise en compte des déficits fiscaux réalisés par la société revient de droit au nu-propriétaire qui, en tant qu'associé, doit répondre des dettes sociales.

DÉCLARATION 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 1er 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 REPRÉSENTATIVES 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-10-30-20130211.

CARACTÉRISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

Concernant l'immeuble article un , deux et trois :

MODALITÉS DE L'APPORT DE PROPRIÉTÉ BÂTIE

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.

MODALITÉS DE L'APPORT DE LOTS

Conditions particulières relatives à l'existence d'une copropriété

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

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

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

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

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

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

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

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

- Charges

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

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

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

- Travaux

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

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

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

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

- Fonds de réserve et fonds de roulement :

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

PRÉCISIONS PARTICULIÈRES SUR L'APPORT IMMOBILIER

En ce qui concerne l'immeuble article un

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 11 mars 2024.

Par lettre en date du 25 mars 2024 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

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

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

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette

demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

L'apporteur informe le représentant de la société, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les **BIENS ET DROITS IMMOBILIERS** objet des présentes appartiennent aux **APPORTEURS** par suite des faits et actes suivants :

Aux termes d'un acte reçu par Maître KECHICHIAN notaire à DOZULE, le 27 juin 2020, contenant donation à titre de partage anticipé de la nue-propriété des 90% du bien par :

Monsieur Haï Patrick BARON, gérant de société et Madame Sylvia BEN AIM, son épouse, demeurant ensemble à NOGENT-SUR-MARNE (Val-de-Marne), 12 boulevard Gambetta.

Monsieur est né à TUNIS (TUNISIE) le 13 décembre 1957

Madame est née à RABAT (MAROC) le 30 avril 1950.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître PICHON, Notaire à PARIS le 18 octobre 1984 préalable à leur union célébrée à la Mairie de PARIS (19ème arrondissement) le 30 octobre 1984.

A leurs trois enfants et présomptifs héritiers, chacun pour un tiers, donataires pour même quotité :

Monsieur Benjamin Elie BARON, sans emploi, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE, 12 boulevard Gambetta.

Né à PARIS (20ème arrondissement) le 31 décembre 1985.

Madame Astrid Jacqueline Fortune Sarah BARON, sans emploi, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE (Val-de-Marne) 5 avenue de la Source.

Née à PARIS (12ème arrondissement) le 11 juillet 1988.

Monsieur Ruben BARON, employé de bureau, demeurant à LES LILAS (Seine-Saint-Denis) 52 rue de Paris.

Né à PARIS (12ème arrondissement) le 02 avril 1992.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CAEN 1, le 17 juillet 2020, volume 2020P, numéro 3345.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Dans l'acte, le **BIEN** a été évalué à la somme de CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (194 400,00 EUR) pour la valeur transmise.

Cette donation a eu lieu moyennant une réserve d'usufruit au profit de Monsieur et Madame BARON.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée.

PRÉCISIONS PARTICULIÈRES SUR L'APPORT IMMOBILIER

En ce qui concerne l'immeuble article deux

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 11 mars 2024.

Cette déclaration a été accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la société.

Par lettre en date du 29 mars 2024 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

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

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

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

L'apporteur informe le représentant de la société, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les **BIENS ET DROITS IMMOBILIERS** objet des présentes appartiennent aux **APPORTEURS** par suite des faits et actes suivants :

Aux termes d'un acte reçu par Maître EL MOUCHNINO notaire à PARIS, le 7 avril 2010, contenant donation à titre de partage anticipé de la nue-propriété par Monsieur et Madame BARON.

Monsieur Haï Patrick BARON, gérant de société et Madame Sylvia BEN AIM, son épouse, demeurant ensemble à NOGENT-SUR-MARNE (Val-de-Marne), 12 boulevard Gambetta.
Monsieur est né à TUNIS (TUNISIE) le 13 décembre 1957
Madame est née à RABAT (MAROC) le 30 avril 1950.
Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître PICHON, Notaire à PARIS le 18 octobre 1984 préalable à leur union célébrée à la Mairie de PARIS (19ème arrondissement) le 30 octobre 1984.

A leurs trois enfants et présomptifs héritiers, chacun pour un tiers, donataires pour même quotité :

Monsieur Benjamin Elie BARON, sans emploi, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE, 12 boulevard Gambetta.
Né à PARIS (20ème arrondissement) le 31 décembre 1985.

Madame Astrid Jacqueline Fortune Sarah BARON, sans emploi, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE (Val-de-Marne) 5 avenue de la Source.
Née à PARIS (12ème arrondissement) le 11 juillet 1988.

Monsieur Ruben BARON, employé de bureau, demeurant à LES LILAS (Seine-Saint-Denis) 52 rue de Paris.
Né à PARIS (12ème arrondissement) le 02 avril 1992.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 1, le 12 mai 2010, volume 2010P, numéro 978.
Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.
Dans l'acte, le **BIEN** a été évalué à la somme de SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (75 000,00 EUR) pour la valeur transmise.

Cette donation-partage a eu lieu moyennant une réserve d'usufruit au profit de Monsieur et Madame BARON.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

Originairement, LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS objet des présentes appartenaient à Monsieur et Madame BARON pour les avoir acquis de :

Madame Jacqueline Francine Marie-Louise BILLET, Directeur des ventes, demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) 16 Rue de l'Amiral Joinville.
Née à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 5 avril 1940.
Divorcée et non remariée de Monsieur Jean-Pierre Henri BLOTIERE suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE le 8 octobre 1998.

Aux termes d'un acte reçu par Maître SEDILLOT, Notaire à PARIS, le 05 mars 2004.
Une copie a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 05 mai 2004 volume 2004P, numéro 997.
Moyennant le prix de TRENTE-HUIT MILLE CENT DOUZE EUROS (38 112,00 EUR) payé comptant et quittancé à l'acte.

Antérieurement, LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS objet des présentes appartenaient à Madame Jacqueline BILLET par suite des faits et actes suivants.

Pour partie pour l'avoir recueilli dans la succession de :
Monsieur Horace Roger BILLET, né à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts de Seine) le 30 mars 1903, en son vivant retraité, demeurant à PARIS 17ème, 115 rue de Courcelles, époux de Madame Berthe Marguerite Violette DUNOIS.
Décédé à PARIS 17EME ARRONDISSEMENT, le 19 octobre 1982, laissant pour recueillir sa succession :

1-Madame Berthe DUNOIS, née à SAINT MANDE (Val-de-Marne) le 24 novembre 1911.

SON EPOUSE SURVIVANTE avec laquelle il était marié sous le régim de la communauté de biens réduite aux acquêts, suivant contrat de mariage reçu par Maître de RIDDER, Notaire à PARIS le 12 juin 1939.
Légataire universelle en vertu d'un testament olographe en date à PARIS du 30 décembre 1975 déposé au rang des minutes de Maître Dominique FONTANA, Notaire à PARIS aux termes duquel il a institué pour légataire universelle son épouse avec stipulation qu'en cas d'existence de descendants au jour de son décès, et si la réduction en était demandée, ledit legs universel serait réduite au choix de la légataire à celles des quotités disponibles permises entre époux.

Et usufruitière du quart des biens composant la succession, en vertu de l'article 767 du Code civil, lequel usufruit se confond avec le bénéfice plus étendu du legs sus énoncé.

2- Et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un tiers, sauf les droits de Madame Veuve BILLET ci-dessus, ses trois enfants nés de son mariage avec Madame DUNOIS et ce à défaut de tous autres enfants, savoir :

Madame Jacqueline BLOTIERE née BILLET
Monsieur Jean-Pierre BILLET
Madame Marie-Claude CHAR née BILLET

Ces qualités ont été constatées dans un acte reçu par Maître FONTANA, Notaire à PARIS, le 18 novembre 1982.
Aux termes dudit acte, Madame Veuve BILLET a déclaré opter en sa qualité de légataire de son mari, pour la quotité d'un/quart en toute propriété et de trois/quarts en usufruit.

Cette mutation par décès a été constatée aux termes d'un acte dressé par Maître FONTANA, Notaire à PARIS le 18 Mai 1983 dont une expédition a été publiée au premier bureau des Hypothèques de PARIS le 28 juin 1983, volume 4356 numéro 11.

Par suite, les biens dépendant de la succession se sont trouvés appartenir :

-à Madame Veuve BILLET pour UN/QUART en pleine propriété et TROIS/ QUART en usufruit et pour la NUE PROPRIETE indivisément entre eux à Madame BLOTIERE, Monsieur Jean-Pierre BILLET et Madame CHAR.

Pour le surplus, par suite de l'attribution en toute propriété qui lui en a été faite, aux termes d'un acte reçu par Maître FONTANA, Notaire à PARIS le 24 juin 1987, contenant donation-partage par Maître Berthe Marguerite Violette DUNOIS intervenante aux présentes à :

-Madame Jacqueline BLOTIERE,
-Monsieur Jean-Pierre BILLET
-Madame Marie-Claude BILLET veuve CHAR

Ses trois enfants et seuls présomptifs héritiers, donataires pour un/tiers chacun.

Du quart lui appartenant en pleine propriété et des trois/quarts lui appartenant en usufruit, divers biens, dont ceux objet des présentes, afin d'en faire le partage entre eux sous leur médiation.

Audit acte, la donatrice a fait réserve à son profit d'un droit de retour conventionnel.

Une expédition de cet acte a été publiée au douzième bureau des Hypothèques de PARIS le 23 juillet 1987, volume 1987P, numéro 4830.

Etant ici précisé que Madame Veuve BILLET née DUNOIS est décédée à PARIS 4EME ARRONDISSEMENT où elle se trouvait momentanément le 22 novembre 2002.

PRÉCISIONS PARTICULIÈRES SUR L'APPORT IMMOBILIER

En ce qui concerne l'immeuble article trois

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 11 mars 2024.

Cette déclaration a été accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la société.

Par lettre en date du 22 avril 2024 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

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

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

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

L'apporteur informe le représentant de la société, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les **BIENS ET DROITS IMMOBILIERS** objet des présentes appartiennent aux **APPORTEURS** par suite des faits et actes suivants :

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUHAMEL notaire à PARIS, le 26 juin 2009, contenant donation à titre de partage anticipé de la nue-propriété par :

Monsieur Haï Patrick BARON, gérant de société et Madame Sylvia BEN AIM, son épouse, demeurant ensemble à NOGENT-SUR-MARNE (Val-de-Marne), 12 boulevard Gambetta.

Monsieur est né à TUNIS (TUNISIE) le 13 décembre 1957

Madame est née à RABAT (MAROC) le 30 avril 1950.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître PICHON, Notaire à PARIS le 18 octobre 1984 préalable à leur union célébrée à la Mairie de PARIS (19ème arrondissement) le 30 octobre 1984.

A leurs trois enfants et présomptifs héritiers, chacun pour un tiers, donataires pour même quotité :

Monsieur Benjamin Elie BARON, sans emploi, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE, 12 boulevard Gambetta.

Né à PARIS (20ème arrondissement) le 31 décembre 1985.

Madame Astrid Jacqueline Fortune Sarah BARON, sans emploi, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE (Val-de-Marne) 5 avenue de la Source.

Née à PARIS (12ème arrondissement) le 11 juillet 1988.

Monsieur Ruben BARON, employé de bureau, demeurant à LES LILAS (Seine-Saint-Denis) 52 rue de Paris.

Né à PARIS (12ème arrondissement) le 02 avril 1992.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 29 juillet 2009, volume 2009P, numéro 3773.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Dans l'acte, le **BIEN** a été évalué à la somme de CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125 000,00 EUR) pour la valeur transmise.

Cette donation-partage a eu lieu moyennant une réserve d'usufruit au profit de Monsieur et Madame BARON.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

Originairement, LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS objet des présentes appartenaient à Monsieur et Madame BARON pour les avoir acquis de :

Monsieur Denis Nessim OUAKI, directeur, et Madame Danièle Couca SITBON, esthéticienne, son épouse, demeurant aux LILAS 52 rue de Paris.

Monsieur est né à TUNIS (TUNISIE) le 13 juin 1955.

Madame OUAKI est née à TUNIS (TUNISIE) le 28 octobre 1954.

Aux termes d'un acte reçu par Maître SEDILLOT, Notaire à PARIS, le 21 mars 2002.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de NOISY-LE-SEC (SEINE-SAINT-DENIS), le 12 avril 2002 volume 2002P, numéro 2179.

Antérieurement, LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS objet des présentes appartenaient à Monsieur OUAKI et Madame SITBON pour les avoir acquis de :

Monsieur SEQUEIRA né le 18 décembre 1953 et Madame CARCEL, son épouse, née le 17 janvier 1954.

Aux termes d'un acte reçu par Maître SEDILLOT, Notaire à PARIS, le 25 août 1992.

Moyennant le prix principal de UN MILLION CINQUANTE MILLE FRANCS (1 050 000,00 FRS).

Une copie de cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY le 23 septembre 1992, volume 1992P, numéro 5110.

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Concernant **Monsieur Haï BARON** :

En ce qui concerne l'immeuble article un :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître KECHICHIAN, Notaire à DOZULE le 28 février 2020 pour une valeur de TROIS CENT CINQUANTE ET UN MILLE QUATRE CENTS EUROS (351 400,00 EUR).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CAEN 1 le 19 avril 2020 volume 2020P, numéro 2049.

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

Valeur de l'apport inférieur ou égale à la valeur d'acquisition

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

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître SEDILLOT, Notaire à PARIS le 5 mars 2004 pour une valeur de TRENTE-HUIT MILLE CENT DOUZE EUROS (38 112,00 EUR).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 1, le 05 mai 2004, volume 2004P, numéro 997.

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

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

En ce qui concerne l'immeuble article trois :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître SEDILLOT, Notaire à PARIS le 21 mars 2002 pours une valeur de CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES (190 561,27 EUR).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 12 avril 2002 volume 2002P, numéro 2179.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de VINCENNES ; 130/132 rue de la Jarry VINCENNES, et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

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.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de VINCENNES 130/132 rue de la Jarry VINCENNES et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

Concernant **Madame Sylvia BEN AIM** :

En ce qui concerne l'immeuble article un :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître KECHICHIAN, Notaire à DOZULE le 28 février 2020 pour une valeur de TROIS CENT CINQUANTE ET UN MILLE QUATRE CENTS EUROS (351 400,00 EUR).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CAEN 1 le 19 avril 2020 volume 2020P, numéro 2049.

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 étant les suivants :

Valeur d'apport inférieur ou égale à la valeur d'acquisition.

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

En ce qui concerne l'immeuble article deux

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître SEDILLOT, Notaire à PARIS le 5 mars 2004 pour une valeur de TRENTE-HUIT MILLE CENT DOUZE EUROS (38 112,00 EUR).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 1, le 05 mai 2004, volume 2004P, numéro 997.

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.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de VINCENNES 130/132 rue de la Jarry VINCENNES et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

En ce qui concerne l'immeuble article trois :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître SEDILLOT, Notaire à PARIS le 21 mars 2002 pour une valeur de CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES (190 561,27 EUR).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 12 avril 2002 volume 2002P, numéro 2179

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.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de VINCENNES 130/132 rue de la Jarry VINCENNES et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

Concernant Monsieur Benjamin BARON :

En ce qui concerne l'immeuble article :

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

Donation / Legs suivant acte reçu par Maître KECHICHIAN, notaire à DOZULE le 27 juin 2020 pour une valeur de SOIXANTE-QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (64 800,00 EUR).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CAEN 1, le 17 juillet 2020 volume 2020P, numéro 3345.

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir reçu à titre gratuit de Monsieur et Madame BARON suivant acte reçu par Maître KECHICHIAN, notaire à DOZULE (CALVADOS) le 27 juin 2020 pour une valeur de SOIXANTE-QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (64 800,00 EUR).

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

Valeur d'apport inférieure ou égale à la valeur de la donation.

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

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :
Donation partage suivant acte reçu par Maître EL MOUCHNINO, notaire à PARIS le 7 avril 2010 pour une valeur de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 EUR).
Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 1, le 12 mai 2010 volume 2010P, numéro 978.

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir reçu à titre gratuit de Monsieur et Madame BARON suivant acte reçu par Maître EL MOUCHNINO, Notaire à PARIS le 7 avril 2010 pour une valeur de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 EUR).

La valeur actuelle détenue en pleine propriété est de TRENTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (32 500,00 EUR).

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de VINCENNES 130/132 rue de la Jarry VINCENNES et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

En ce qui concerne l'immeuble article trois :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :
Donation / Legs suivant acte reçu par Maître Laurence DUHAMEL, notaire à PARIS le 26 juin 2009 pour une valeur de CINQUANTE-SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (56 666,67 EUR).
Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 29 juillet 2009 volume 2009P, numéro 4326.

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir reçu à titre gratuit de Monsieur et Madame BARON suivant acte reçu par Maître DUHAMEL, Notaire à PARIS le 26 juin 2009 pour une valeur de CINQUANTE-SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (56 666,67 EUR).

La valeur actuelle détenue en pleine propriété est de QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (97 500,00 EUR).

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de VINCENNES 130/132 rue de la Jarry VINCENNES et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

Concernant Madame Astrid BARON :

En ce qui concerne l'immeuble article :

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

Donation / Legs suivant acte reçu par Maître KECHICHIAN, notaire à DOZULE le 27 juin 2020 pour une valeur de SOIXANTE-QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (64 800,00 EUR).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CAEN 1, le 17 juillet 2020 volume 2020P, numéro 3345.

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir reçu à titre gratuit de Monsieur et Madame BARON suivant acte reçu par Maître KECHICHIAN, notaire à DOZULE (CALVADOS) le 27 juin 2020 pour une valeur de SOIXANTE-QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (64 800,00 EUR).

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

Valeur d'apport inférieure ou égale à la valeur de la donation.

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

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

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

Donation partage suivant acte reçu par Maître EL MOUCHNINO, notaire à PARIS le 7 avril 2010 pour une valeur de soixante-quinze mille euros (75 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 1, le 12 mai 2010 volume 2010P, numéro 978.

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir reçu à titre gratuit de Monsieur et Madame BARON suivant acte reçu par Maître EL MOUCHNINO, Notaire à PARIS le 7 avril 2010 pour une valeur de soixante-quinze mille euros (75 000,00 eur).

La valeur actuelle détenue en pleine propriété est de TRENTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (32 500,00 EUR).

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de VINCENNES 130/132 rue de la Jarry VINCENNES et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

En ce qui concerne l'immeuble article trois :

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

Donation / Legs suivant acte reçu par Maître Laurence DUHAMEL, notaire à PARIS le 26 juin 2009 pour une valeur de CINQUANTE-SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (56 666,67 EUR).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 29 juillet 2009 volume 2009P, numéro 4326.

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir reçu à titre gratuit de Monsieur et Madame BARON suivant acte reçu par Maître DUHAMEL,

Notaire à PARIS, le 26 juin 2009 pour une valeur de CINQUANTE-SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (56 666,67 EUR).

La valeur actuelle détenue en pleine propriété est de QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (97 500,00 EUR).

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de VINCENNES 130/132 rue de la Jarry VINCENNES et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

Concernant Monsieur Ruben BARON :

En ce qui concerne l'immeuble article :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :
Donation / Legs suivant acte reçu par Maître KECHICHIAN, notaire à DOZULE le 27 juin 2020 pour une valeur de SOIXANTE-QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (64 800,00 EUR).
Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CAEN 1, le 17 juillet 2020 volume 2020P, numéro 3345.

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir reçu à titre gratuit de Monsieur et Madame BARON suivant acte reçu par Maître KECHICHIAN, notaire à DOZULE (CALVADOS) le 27 juin 2020 pour une valeur de SOIXANTE-QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (64 800,00 EUR).

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants :
Valeur d'apport inférieur ou égal à la valeur de la donation.

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

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :
Donation partage suivant acte reçu par Maître EL MOUCHNINO, notaire à PARIS le 7 avril 2010 pour une valeur de soixante-quinze mille euros (75 000,00 eur).
Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 1, le 12 mai 2010 volume 2010P, numéro 978.

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir reçu à titre gratuit de Monsieur et Madame BARON suivant acte reçu par Maître EL MOUCHNINO, notaire à PARIS le 7 avril 2010 pour une valeur de soixante-quinze mille euros (75 000,00 eur).

La valeur actuelle détenue en pleine propriété est de TRENTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (32 500,00 EUR).

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de VINCENNES, 130/132 rue de la Jarry VINCENNES et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

En ce qui concerne l'immeuble article trois :

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

Donation / Legs suivant acte reçu par Maître Laurence DUHAMEL, notaire à PARIS le 26 juin 2009 pour une valeur de CINQUANTE-SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (56 666,67 EUR).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 29 juillet 2009 volume 2009P, numéro 4326.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

L'apporteur déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du BIEN comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

Précision étant ici faite que le présent apport a pour l'apporteur un caractère occasionnel. À défaut, celui-ci pourrait se voir refuser, par l'administration, le bénéfice de l'exonération visée ci-dessus.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

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 VINCENNES – 130/132 rue de la Jarry VINCENNES et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

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.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

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

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

FISCALITÉ 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 SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

En fonction des diverses dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la base taxable de 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 de UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1 200 000,00 EUR) répartie comme suit :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein sur 300000	300 000,00	0,10%	300,00
Contribution proportionnelle taux plein sur 500 000	500 000,00	0,10%	500,00
Contribution proportionnelle taux plein sur 450 000	450 000,00	0,10%	450,00
Contribution totale			1 200,00

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

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.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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 DONNÉES 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'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ 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.

Copie certifiée conforme, le gérant

