

100626101 / CG/NC/

**AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT
IMMOBILIER REALISE PAR UN ASSOCIE
ET PRÊT BPAURA**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE VINGT CINQ JUIN
A LYON 2^{ème} arrondissement (69002), 8 place des Jacobins,
Maître Catherine GIROD, soussignée, Notaire au sein de la Société par
Actions Simplifiée dénommée « OFFICE NOTARIAL DES JACOBINS, NOTAIRES
ASSOCIES » titulaire d'un Office Notarial dont le siège est situé à LYON 2^{ème}, 8
place des Jacobins , identifié sous le numéro CRPCEN 69004,**

**Avec la participation de Maître Luc MARTINEAU, Notaire associé de la
SARL dénommée « NOTAIRES FOCH », titulaire d'un Office Notarial à LYON
(6^{ème}) 5 cours Franklin Roosevelt, identifié sous le numéro CRPCEN 69010, Non
présent mais équipé d'un système de visioconférence actif.**

**A REÇU le présent acte contenant AUGMENTATION DE CAPITAL
SOCIAL**

A LA REQUETE DE :

ASSOCIE APPORTEUR

**Madame Françoise Lucie Elidie ROUX, retraitée, épouse de Monsieur Jean
Marie Noël MICHARD, demeurant à OULLINS (69600) 27 rue Raspail.**

Née à OULLINS (69600) le 30 novembre 1956.

**Mariée à la mairie de OULLINS (69600) le 29 juin 1979 sous le régime de la
communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.**

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

De nationalité Française.

**Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.**



AUTRES ASSOCIES

-Madame Delphine Marie Madeleine **MICHARD**, expert comptable, épouse de Monsieur Fabrice, Christophe **GRUNWALD**, demeurant à SAINT GENIS LAVAL (69230) 4 avenue de Beauregard,

Née à SAINTE-FOY-LES-LYON (69110) le 14 juillet 1980.

Mariée à la mairie de OULLINS (69600) le 30 juin 2007 sous le régime de la participation aux acquêts, tel qu'il est défini par les articles 1569 et suivants du Code civil, en vertu du contrat de mariage reçu par Maître Hervé BLANC, notaire à OULLINS (69600), le 25 mai 2007.

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

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

- La Société dénommée **AKTAES**, Société par actions simplifiée au capital de 125450 €, dont le siège est à SAINT GENIS LAVAL (69230) 4 avenue de Beauregard, identifiée au SIREN sous le numéro 818530644 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON,

Représentée par sa présidente, Madame Delphine MICHARD, épouse GRUNWALD, domiciliée es qualités au siège de ladite société, ayant les pouvoirs les plus étendus en vertu des statuts de ladite société.

SOCIETE

La Société dénommée « **20 ROSES** », Société civile immobilière au capital de 132000 €, dont le siège est à SAINT-GENIS-LAVAL (69230), 4 avenue de Beauregard, identifiée au SIREN sous le numéro 944250919 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-GENIS-LAVAL,

Représentée ici, en exécution de l'article 17.2 des statuts, par la participation au présent acte de tous ses associés, savoir :

- La société AKTAES susnommée : 131 998 parts
- Mme Françoise ROUX épouse MICHARD susnommée : 1 part
- Madame Delphine MICHARD épouse GRUNWALD susnommée : 1 part

Représentant ensemble l'intégralité du capital social composé de 132 000 parts.

PRETEUR

La Société dénommée **BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES**, Société Anonyme coopérative de banque populaire à capital variable dont le siège est à LYON 3ÈME ARRONDISSEMENT (69003), 4 boulevard Eugène Deruelle, identifiée au SIREN sous le numéro 605 520 071 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON,

Régie par les articles L 512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et Etablissements de Crédit,

Représentée à l'acte par Monsieur Olivier REBILLARD, Notaire stagiaire, domicilié es qualité au siège du Notaire soussigné, agissant comme mandataire de Madame Fabienne QUINQUETON, collaboratrice au sein de la SARL dénommée « NOTAIRES FOCH » titulaire d'un Office Notarial à LYON 6^{ème} arrondissement (69006), 5 Cours Franklin Roosevelt,

Aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 23 avril 2023 dont un l'original dématérialisé est demeuré ci-annexé.

Ladite Madame Fabienne QUINQUETON, ayant elle-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Daniel KARYOTIS, Directeur Général de la BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES.

Aux termes d'une procuration notariée, avec possibilité de substitution, reçue par Maître Luc MARTINEAU, notaire associé de la SARL dénommée « NOTAIRES FOCH » sus nommée, en date du 7 septembre 2023

Ledit Monsieur Daniel KARYOTIS ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'Administration de la BANQUE POPULAIRE

DES ALPES, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, dont le siège est à CORENC (38700), 2, Avenue du Grésivaudan, identifiée au SIREN sous le numéro 605 520 071 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE (38000) suivant procès-verbal en date du 10 octobre 2016,

Lesdits pouvoirs ont été renouvelés à compter du 16 septembre 2021 pour un durée de 5 ans suivant extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration de la Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes du 15 septembre 2021,

Laquelle BANQUE POPULAIRE DES ALPES ayant absorbé la BANQUE POPULAIRE LOIRE ET LYONNAIS, Société Anonyme Coopérative de BANQUE POPULAIRE à capital variable, ayant son siège à LYON (69003), 141, Rue Garibaldi, identifiée au SIREN sous le numéro 956 507 875 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON (69003)

En vertu d'un projet de fusion-absorption établi par acte sous seing privé en date du 29 septembre 2016.

Ladite fusion devenue définitive le 7 décembre 2016, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des sociétaires de la BANQUE POPULAIRE DES ALPES.

Ladite BANQUE POPULAIRE DES ALPES prenant alors le nom de BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES.

La BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES ci-après dénommée dans le corps du présent acte « LA BANQUE ».

CAUTION SOLIDAIRE

La Société dénommée AKTAES, Société par actions simplifiée au capital de 125.450,00 €, dont le siège est à SAINT-GENIS-LAVAL (6920) 4 avenue de Beauregard, identifiée au SIREN sous le numéro 818530644 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Représentée par sa présidente, Madame Delphine MICHARD, épouse GRUNWALD, domiciliée es qualités au siège de ladite société, ayant les pouvoirs les plus étendus en vertu des statuts de ladite société.

DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ

Préalablement à l'augmentation de capital, la ou les parties déclarent :

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

CONVENTION REGLEMENTEE

Le Notaire soussigné attire l'attention des parties sur les formalités à accomplir en matière de convention règlementée, c'est-à-dire notamment les conventions passées entre une société et une autre personne morale dont un associé indéfiniment responsable, un gérant, un administrateur, un directeur général, un directeur général délégué, un membre du directoire ou du conseil de surveillance, un actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % est simultanément administrateur ou assure un rôle de mandataire social de ladite personne morale.

Les parties et leur représentant précisent connaître parfaitement ces dispositions et se chargeront de de toute formalité.

EXPOSE PREALABLE

I. Constitution de la société « 20 ROSES »

Les associés rappellent avoir constitué, par acte sous seing privé dont une copie est demeurée ci-annexée, la société, dénommée « **20 ROSES** », Société civile immobilière au capital de 132 000,00 €, dont le siège est à SAINT-GENIS-LAVAL (69230), 4 avenue de Beauregard, identifiée au SIREN sous le numéro 944250919 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON,

Aux caractéristiques principales suivantes :

Objet

La société a pour objet :

- l'acquisition, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles dont elle est propriétaire, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,

- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Durée

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation, soit jusqu'au 14 mai 2124.

Apport

Le capital social est constitué par les apports suivants :

Apports en numéraire

Il est apporté en numéraire :

par la société AKTAES, la somme de 131 998,00 euros
par Madame Françoise ROUX, épouse MICHARD, la somme de 1,00 euro
par Madame Delphine MICHARD - GRUNWALD, la somme de 1,00 euro

Soit un total de **CENT TRENTE DEUX MILLE EUROS (132 000,00 €)** constituant le capital social initial de la société.

Aux termes des statuts, il fut indiqué :

« Ces apports ne sont pas libérés lors de la constitution de la société. Les associés s'engagent à les libérer, en tout ou en partie, sur appel de la gérance. Chaque appel de fonds sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen conférant date certaine. Les associés disposeront alors d'un délai de 30 jours pour verser les fonds correspondant à la fraction appelée de leur apport.

Les fonds seront versés sur le compte bancaire ouvert au nom de la société ou entre les mains d'un dépositaire désigné par la gérance.

Tant que la libération n'est pas intégralement effectuée, les associés restent tenus à l'égard de la société du montant total de leur apport respectif. »

Les associés indiquent ici, ce qui est confirmé par la société, que ces apports n'ont pas, à ce jour, été libérés.

Capital social

Le capital social est fixé à **cent trente-deux mille euros (132 000 euros)**.

Il est divisé en **132 000 parts de 1 euro chacune**, lesquelles sont attribuées et réparties comme suit :

- **La société AKTAES**, cent trente et un mille neuf cent quatre-vingt-dix-huit parts sociales en pleine propriété,
 ci 131 998 parts
Numérotées de 1 à 131 998

Madame Françoise ROUX, épouse MICHARD, une part sociale en pleine propriété,
 ci 1 part
Portant le numéro 131 999

Madame Delphine MICHARD - GRUNWALD, une part sociale en pleine propriété,
 ci 1 part
Portant le numéro 132 000

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 132 000 parts sociales.

II. Projet de modifications statutaires/apport/augmentation de capital

Les associés déclarent ici s'être réunis spontanément et préalablement aux présentes afin de définir entre eux directement et sans le concours du Notaire soussigné des conditions et modalités de l'augmentation de capital constatée aux présentes, par apport mixte réalisé par Madame Françoise MICHARD.

Ils se réunissent une nouvelle fois ce jour et requièrent unanimement le Notaire soussigné de recueillir leur décision unanime au sens de l'article 17.2 des statuts, dispensant la gérance de provoquer une assemblée générale extraordinaire.

Afin d'établir le présent acte :

- Les associés de la société ont déterminé la valeur vénale d'une part sociale à sa valeur nominale, soit UN EURO (1€),
- Chaque associé renonce expressément aux droits préférentiels de souscription dont il est bénéficiaire,
- Les associés précisent que la société **n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés.**

Ceci exposé, les associés conviennent de procéder à l'augmentation de capital objet des présentes, au moyen de l'apport réalisé par l'apporteur susnommé à la société bénéficiaire :

AUGMENTATION DE CAPITAL (APPORT MIXTE)

Madame Françoise **MICHARD** apporte, sous les charges et conditions ci-après développées, la pleine propriété du bien immobilier ci-après désigné :



APPORT IMMOBILIER

A ORLIENAS (RHÔNE) 69530 Lieudit la Brosse,

Un tènement immobilier comprenant un bâtiment principal anciennement exploité en hôtel-restaurant, dépendances, cour, jardins, verger, terre, landes, pré et bois

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	296	LA BROSSE	00 ha 20 a 80 ca
A	300	LA BROSSE	00 ha 06 a 80 ca
A	319	LA BROSSE	00 ha 05 a 70 ca
A	509	LA BROSSE	00 ha 33 a 96 ca
A	511	LA BROSSE	00 ha 07 a 91 ca
BC	1	LA FONTAINE	00 ha 09 a 64 ca
BC	3	571 RTE DE LA FONTAINE	00 ha 29 a 00 ca
BC	4	LA FONTAINE	00 ha 96 a 02 ca

Total surface : 02 ha 09 a 83 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve. Un extrait de plan cadastral est annexé.

RAPPEL DE DIVISION CADASTRALE

1/ La parcelle cadastrée section A numéro **509** issue de la division d'une parcelle antérieurement cadastrée section A numéro 298 (divisée en A 508 et 509),

Et la parcelle cadastrée section A numéro **511** issue de la division d'une parcelle antérieurement cadastrée section A numéro 299 (divisée en A 510 et 511),

Ainsi constaté aux termes d'un acte reçu par Me PINCON, le 07 décembre 2000, publié le 16 février 2001 volume 2001P numéro 878.

2/ Aux termes d'un procès verbal de remaniement du cadastre en date du 27 octobre 1987 publié au service de publicité foncière le 30 octobre 1987 volume 87P numéro 4437 les parcelles antérieurement cadastrées section B numéros 270, 272 et 273 sont devenues section BC numéro 1, 4 et 3.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** était à usage commercial d'hôtel - restaurant. L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

Effet relatif

Attestation de propriété contenant délivrance de legs suivant acte reçu par Maître Catherine GIROD, Notaire à LYON le 10 avril 2025 publié au service de la publicité foncière de LYON 1 le 29 avril 2025, volume 2025P numéro 10054.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE DU BIEN IMMOBILIER APPORTÉ

La société bénéficiaire de l'apport sera propriétaire à compter de ce jour du bien immobilier apporté à la suite des présentes. Elle en aura la jouissance à compter de ce jour et sera subrogée dans tous ses droits et obligations attachés au bien apporté.

Évaluation

L'apporteur et la société ont, d'un commun accord entre eux, estimé la valeur de la pleine propriété du bien ci-dessus désigné à **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000,00 EUR)**.

CONDITIONS ET CONTREPARTIE DE L'APPORT

Madame Françoise **MICHARD** apporte la pleine propriété du bien immobilier ci-après désigné à la société « 20 ROSES » qui acceptent, en contrepartie :

- De la création de **CENT DOUZE MILLE CINQ CENTS (112 500,00) parts** sociales numérotées de 132 001 à 244 500 d'une valeur nominale de UN EURO (1 EURO), soit une valeur totale de **CENT DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (112 500,00 EUR)**, attribuée à Madame **Françoise ROUX épouse MICHARD**, à compter de ce jour et en vertu des présentes, ce que cette dernière accepte et reconnaît.
En vertu de ce qui précède, le capital de la société se trouve désormais être de **DEUX CENT QUARANTE-QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (244 500,00 EUR)**
- Et le paiement par la société « 20 ROSES » d'une somme de **CENT TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (137 500,00 EUR)** correspondant à la différence entre la valeur du bien apporté, et les parts attribuées, laquelle somme stipulée payable à terme, au plus tard le 27 juin 2025

Observation étant ici faite, ainsi que cela est développé dans l'origine de propriété, que le bien apporté est un bien propre à l'apporteur.

En conséquence, l'intervention de son époux, commun en biens n'est pas requis tant pour le consentement à l'apport que pour la renonciation à la revendication de la qualité d'associé.

PAIEMENT DE LA PARTIE ONEREUSE DE L'APPORT

Exposé préalable

La société précise que la totalité du prix sera payée au moyen des fonds empruntés à la **BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES** ainsi qu'il est constaté aux présentes.

Le PRETEUR a annoncé, par courrier électronique en date du 20 juin 2025, demeuré ci-annexé, qu'il n'entendait pas verser la somme empruntée en la comptabilité du Notaire soussigné mais directement sur le compte bancaire de l'EMPRUNTEUR après justification de la signature du présent acte.

En conséquence, le paiement de la somme de **CENT TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (137 500,00 EUR)** est stipulé à terme dans les conditions suivantes, ce qui est expressément accepté par l'APPORTEUR.

Modalités de paiement

-La **SOCIETE** s'oblige à payer la somme de **CENT TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (137 500,00 EUR)** à l'APPORTEUR ou pour lui à son mandataire, porteur de la copie exécutoire des présentes, ou à ses créanciers inscrits au profit desquels il est fait toutes délégations et indications de paiement nécessaires, au plus tard le 27 juin 2025.

Le prix ne sera productif d'aucun intérêt jusqu'à cette date.

En revanche, en cas de non paiement à l'échéance, cette somme sera productive d'un intérêt au taux légal, sans que cette clause vaille prorogation de délai ou novation de droit, et sans préjudice des indemnités ci-après stipulées et du droit de l'APPORTEUR de poursuivre le recouvrement de sa créance par tous moyens de droit.

Il demeure convenu entre les parties :

1) Que ce paiement sera réalisé en une seule échéance, au plus tard à la date convenue, par la comptabilité du Notaire soussigné, et constaté à la requête de la partie la plus diligente, par un acte de quittance aux frais de la société « 20 ROSES ».

2) Qu'il ne pourra valablement être effectué que suivant les modes libératoires légaux.

3) Outre les intérêts de retard stipulés ci-dessus,

Qu'à défaut de paiement exact à son échéance et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, le présent acte sera résolu de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 1656 du Code civil, si le commandement contient déclaration formelle par l'**APPORTEUR** de son intention de profiter de la présente clause.

Cette résolution aura lieu sans préjudice du droit de l'APPORTEUR et du PRETEUR à tous dommages et intérêts.

Si le commandement ne contient pas la déclaration prévue ci-dessus, l'acte ne sera pas résolu mais l'**APPORTEUR** aura le droit à défaut de paiement dans les trente jours de ce commandement, à titre de stipulation de pénalité, à une indemnité de six pour cent des sommes exigibles.

5) Que, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code civil, en cas de non paiement d'une ou plusieurs années d'intérêts, les intérêts de chaque année échue en produiront eux-mêmes de plein droit après une mise en demeure, de nouveaux au même taux, lesquels seront payables au même lieu et de la même manière que ceux qui les auront produits.

6) Qu'en cas de dissolution de la société avant sa complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre les ayants droit, et le survivant d'eux le cas échéant, pour effectuer ce paiement, ainsi que l'autorise l'article 1309 du Code civil, en sorte que chacun d'eux sera tenu personnellement, solidairement avec les autres, et hypothécairement de la totalité de la dette.

Et que si, dans ce cas, les significations prescrites par l'article 877 du Code civil devenaient nécessaires, les frais en seraient supportés par ceux à qui elles seraient faites.

En outre, le montant en principal, intérêts et accessoires des sommes dues deviendra exigible de plein droit et sans mise en demeure préalable dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- En cas d'inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte par la société,

- A défaut d'exécution des engagements pris par lui.

- En cas de vente totale ou partielle du **BIENS**, s'ils faisaient l'objet d'une saisie, ou s'il était remis en gage.

- Si les **BIENS** cessaient d'être assurés contre l'incendie.

- En cas de redressement, liquidation judiciaire ou procédure similaire de la société

- S'il dépréciait la valeur des **BIENS** vendus de quelque manière que ce soit et notamment par changement de leur nature ou de leur destination ou par défaut d'entretien.

- S'il le donnait à bail ou en consentait une location quelconque.

ACTION RÉGULATOIRE – HYPOTHÈQUE LÉGALE DU VENDEUR

- DISPENSE D'INSCRIPTION

A la garantie du paiement ci-dessus convenu, le **BIEN** est affecté par hypothèque légale réservée au profit de l'apporteur, indépendamment de l'action régulatoire.

Toutefois, l'apporteur dispense le notaire soussigné de prendre actuellement l'inscription de cette hypothèque légale, se réservant de prendre lui-même cette inscription ultérieurement si bon lui semble, et déclarant être parfaitement informé des articles 2426 et 2428 du Code civil.

Cette inscription n'aura pas d'effet rétroactif, elle prendra rang à sa date de publication au service de la publicité foncière.

CONVENTION DE RANG

Le troisième alinéa de l'article 2418 du Code civil dispose notamment qu'en cas de pluralité d'inscriptions d'hypothèques légales spéciales, celle du vendeur est réputée antérieure à celle du prêteur de deniers.

Toutefois, les parties ont convenu comme clause impulsive et déterminante de l'exécution du prêt **que l'inscription d'hypothèque conventionnelle bénéficiant au PRETEUR précède celle du vendeur et son action résolutoire.**

En conséquence de la présente convention, le **PRETEUR** sera colloqué par préférence dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix de l'immeuble grevé.

L'APPORTEUR consent également à ce que l'indemnité à payer en cas de sinistre par les compagnies qui assurent le **BIEN** soit versée par préférence au **PRETEUR** sur simples quittances.

Chacune des parties à la présente convention disposera seule en toute hypothèse de l'inscription prise à son profit sans le concours et hors la présence de l'autre partie.

Le notaire soussigné certifie exactes les énonciations qui précèdent conformément aux dispositions de l'article 2436 du Code civil.

FINANCEMENT PAR EMPRUNT BANCAIRE

EXPOSE

La **SCI 20 ROSES** ne disposant pas d'une somme suffisante pour effectuer le financement de son opération a sollicité un prêt de la **BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES**.

Le prêt objet du présent acte, a lieu sous les clauses, conditions générales et particulières qui suivent.

CECI EXPOSE, les parties ont requis le notaire soussigné de dresser acte des conventions ci-après intervenues directement entre eux :

CARACTERISTIQUES DU PRET

Le prêt accordé par le **PRÊTEUR** et accepté par l'**EMPRUNTEUR** est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : **Equipement Standard (N°06113122)**

Objet du financement :

- Achat locaux professionnel : 571 route de la Fontaine – 69530 ORLIENAS
- Travaux Mise aux normes : 571, Route De La Fontaine - 69530 ORLIENAS.
- Financement Besoin en fonds de roulement : bfr

Montant du prêt en principal : CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE EUROS (192 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle en rang 1 sur l'immeuble apporté : CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE EUROS (192 000,00 EUR)

Caution solidaire de La société SAS AKTAES, dont le siège social est à 26 rue Raspail 69600 OULLINS représentée ainsi qu'il est dit ci-dessus, à hauteur de 230 400,00 EUR sur 180 mois régularisé(e) par Notaire.

Durée : 180 mois



Remboursement : mensuel

AMORTISSEMENT DU CREDIT

Echéance(s) constante(s)

Durée : 180 échéances mensuelles

Taux fixe : 3,980 %

Montant de l'échéance sans assurance groupe * : 1 418,28 EUR

Montant de l'échéance avec assurance groupe * : 1 472,68 EUR

(* Se reporter au tableau d'amortissement pour le détail mensuel, trimestriel... de l'échéance)

L'Emprunteur demande à la Banque que les échéances de ce prêt soient perçues sur le compte n°38146888210

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 23 juillet 2025,

- dernière échéance au plus tard le : 23 juin 2040,

Date de péremption de l'inscription : 23 juin 2041.

Le taux effectif global s'élève à 4,321 %, soit un taux de 0,360 % par mois.

Observation étant ici faite que le PRETEUR a annoncé au Notaire soussigné qu'en raison de l'objet du prêt, la somme empruntée serait versée directement sur le compte bancaire de l'EMPRUNTEUR, hors la comptabilité du Notaire soussigné, sur justification de la signature du présent acte.

CONDITIONS PARTICULIERES ET GENERALES DU PRET

Ce prêt a lieu sous les conditions particulières et générales stipulées dans le contrat de prêt, dont une copie délivrée par la banque demeurera annexée aux présentes après mentions. (Annexe 2)

CEDIT CONTRAT FAISANT PARTIE INTEGRANTE DU PRESENT ACTE ; PRETEUR, EMPRUNTEUR et éventuellement la CAUTION, ayant convenu entre eux que tant les conditions particulières que générales du prêt demeurées ci-annexées – et auxquelles les parties déclarent se référer – NE FORMENT QU'UN TOUT AVEC LE PRESENT ACTE.

L'EMPRUNTEUR et éventuellement la CAUTION déclarent avoir parfaite connaissance de ce document dont un exemplaire leur a été remis ce jour et par la lecture qui en a été faite par le notaire soussigné.

De ces faits et affirmations, L'EMPRUNTEUR et la CAUTION s'il y a lieu, se soumettent auxdites clauses et conditions, en s'obligeant solidairement à les exécuter.

MOBILISATION DE LA CREANCE

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer à la **BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES**, créancière, une **COPIE EXECUTOIRE A ORDRE** dont la création et la transmission par endossement seront régies par la loi du 15 JUIN 1976.

L'endossement de la copie exécutoire à ordre emportera donc transfert de la créance et de ses accessoires à moins qu'il ne soit stipulé qu'il est fait à titre de procuration ou de nantissement. Cet endossement devra obligatoirement être constaté par acte notarié, à moins qu'il ait lieu au profit d'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial.

Il est précisé que le débiteur ne peut opposer au titulaire de la copie exécutoire les exceptions fondées sur ses rapports personnels avec les créanciers antérieurs, et que, de son côté, la créancière n'a pas de recours, en cas d'insolvabilité du débiteur, contre les créanciers précédemment titulaires de la copie exécutoire à ordre.

GARANTIES

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

À la sûreté et garantie du remboursement du prêt soit la somme de **CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE EUROS (192 000,00 EUR)** en principal, du paiement des intérêts, frais, commissions et accessoires, ces derniers évalués au minimum à **20%** du capital restant dû, en vertu des opérations ci-dessus **L'EMPRUNTEUR** affecte et hypothèque spécialement au profit de la **BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES**, qui accepte, l'immeuble dont la désignation est ci-dessous établie.

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE ET INDIVISIBLE DE LA SAS AKTAES

Audit acte, est à l'instant intervenue :

La Société dénommée AKTAES, Société par actions simplifiée au capital de 125450 €, dont le siège est à SAINT-GENIS-LAVAL (69230), 4 avenue de Beaugard, représentée par Madame Delphine MICHARD épouse GRUNWALD ainsi qu'il est dit ci-dessus,

Ci-après dénommée la **CAUTION** :

1. La Caution, après avoir pris connaissance des caractéristiques de la ou des créance(s) garantie(s) susmentionnée(s), déclare accepter de se porter caution solidaire et indivisible et s'engage à ce titre au profit de la Banque ou tout autre établissement qui viendrait aux droits de celle-ci -notamment dans le cadre d'une opération de fusion-absorption à rembourser en cas de défaillance du Débiteur principal toutes sommes que ce dernier peut ou pourra devoir à la Banque en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires, au titre de la ou des créance(s) garantie(s) susmentionnée(s), dont elle déclare parfaitement connaître toutes les conditions notamment de montant, de durée, d'amortissement, d'intérêts et commissions, d'exigibilité normale ou anticipée, conditions qu'elle déclare inutile de rappeler et dont elle accepte qu'elles lui soient applicables.

2. En raison du caractère solidaire de son engagement de caution, la Caution renonce aux bénéfices de discussion et de division. En renonçant au bénéfice de discussion, la Caution s'engage à payer la Banque, sans pouvoir exiger de cette dernière qu'elle poursuive préalablement le Débiteur principal sur ses biens. En renonçant au bénéfice de la division, la Caution accepte que la Banque puisse lui réclamer, au cas où d'autres personnes se seraient portées cautions du Débiteur principal, la totalité de ce que ce dernier lui doit, dans la limite de son cautionnement. La Caution ne pourrait donc exiger de la Banque qu'elle divise préalablement son action et lui réclame la seule part à sa charge compte tenu de l'existence des autres cautions. La Caution ne sera pas dispensée de la bonne exécution de ses engagements même si le Débiteur principal n'assume pas l'une quelconque de ses obligations, notamment en utilisant à des fins non conformes à ses engagements les sommes mises à sa disposition par la Banque.

La Caution ne saurait encore subordonner l'exécution de son engagement de caution à une mise en demeure préalable du Débiteur principal par la Banque, l'exigibilité des créances de cette dernière à l'égard du Débiteur principal entraînant de plein droit l'exigibilité de sa dette de caution et les écritures de la Banque lui étant à cet égard opposables. Nonobstant l'impossibilité pour la Banque de se prévaloir de la déchéance du terme de l'obligation ci-dessus, en cas d'échéance impayée, le défaut de paiement par ses soins de ladite échéance après mise en jeu de son engagement par la Banque, entraînera de plein droit à son égard, l'exigibilité de l'intégralité des sommes dues au titre de cette obligation.

3. La Caution renonce à se prévaloir de toute subrogation dans les droits, actions ou privilèges que la Banque a contre le Débiteur principal ainsi qu'à exercer des poursuites et d'une façon générale à élever des prétentions qui auraient pour résultat de la faire venir en concours avec la Banque et ce, tant que cette dernière demeurera créancière du Débiteur principal. Il en sera ainsi que la Caution se soit



libérée partiellement ou totalement de ses obligations envers la Banque, et alors même que le présent engagement serait d'un montant inférieur aux sommes dues par le Débiteur principal.

4. Dans l'hypothèse où l'obligation garantie serait également cautionnée par un organisme professionnel dont l'activité habituelle ou accessoire est de garantir le remboursement de concours financiers (société de cautionnement mutuel, société d'assurance, ...), la Caution déclare expressément renoncer à son égard au bénéfice de l'article 2312 du Code civil. Elle ne pourra donc s'opposer au recours qu'exercerait contre elle et pour le montant intégral, l'organisme qui aurait été amené à payer en lieu et place du Débiteur principal, ni engager un recours contre ledit organisme dans le cas où la dette aurait été acquittée par elle-même.

5. La Caution reconnaît contracter son engagement de caution en pleine connaissance de la situation financière et juridique présente du Débiteur principal dont il lui appartiendra, dans son intérêt, de suivre personnellement l'évolution, indépendamment des renseignements que la Banque pourrait éventuellement lui communiquer et de l'information qui lui sera fournie par simple lettre chaque année avant le 31 mars quant à l'état du montant de la créance garantie et de ses accessoires, au 31 décembre de l'année précédente. A ce titre, le système d'information de la Banque ayant été programmé pour informer périodiquement les cautions en application des dispositions légales, la Caution reconnaît que la Banque justifiera par cette seule constatation de l'accomplissement des formalités mises à sa charge par la loi. La Caution s'oblige à notifier à la Banque tout changement d'adresse la concernant.

De même, au cas où d'autres personnes se seraient également portées caution du Débiteur principal, il n'incomberait pas à la Banque de l'informer de la dénonciation par l'une d'elles de son engagement.

La Banque sera tenue d'aviser la Caution par simple lettre de la défaillance du Débiteur principal dès le premier incident de paiement non régularisé dans le mois de l'exigibilité de ce paiement. Elle pourra toutefois consentir à ce dernier toute prorogation de terme tacite ou exprès que la Caution déclare d'ores et déjà accepter, sans que la Caution puisse en ce cas poursuivre, à l'échéance du terme initialement prévu, le Débiteur principal pour le forcer au paiement.

6. En cas de liquidation judiciaire ou de procédure de rétablissement personnel du Débiteur Principal entraînant ainsi l'exigibilité des créances non échues à la date de son prononcé, la déchéance du terme sera également opposable aux cautions.

7. En tant que besoin, il est ici précisé que le présent engagement de caution s'ajoute aux autres garanties que la Caution a déjà pu ou que la Caution pourrait donner à la Banque en faveur du Débiteur Principal, ainsi qu'à celles constituées par ce dernier ou par un tiers.

8. Les héritiers de la Caution et plus généralement toutes personnes venant à ses droits et obligations seront tenus solidairement et indivisiblement au titre du présent engagement, de sorte que la Banque pourra exiger de n'importe laquelle de ces personnes l'intégralité de la dette, sans que puisse lui être imposée une division de ses recours.

9. Les frais du présent acte et ceux auxquels son exécution pourra donner lieu, à l'exception des frais relatifs à l'information annuelle de la caution prescrits par l'article 2302 du code civil, seront à la charge du Débiteur principal, y compris les frais d'enregistrement du présent acte que la Caution requiert, l'accomplissement de cette formalité étant laissé à la convenance de la Banque.

10. La Caution reconnaît que le présent engagement est exclusivement régi par le droit français et qu'une copie lui a été remise. La Caution autorise la Banque à remettre au Débiteur Principal une copie de cet acte.

11. La Caution a pris note que la Banque pourra conserver le présent acte sous forme numérisée et accepte donc expressément comme mode de preuve sa version électronique.

12. Dans le cadre de la signature et de l'exécution du présent cautionnement, et plus généralement de la relation entre la Caution et la Banque, cette dernière recueille et traite des données à caractère personnel concernant la Caution et concernant les personnes physiques intervenant dans le cadre de cette relation (mandataire, représentant légal, caution, contact désigné, préposé, bénéficiaire effectif, membre de la famille...).

Les informations expliquant pourquoi et comment ces données sont utilisées, combien de temps elles sont conservées ainsi que les droits dont dispose la Caution sur ses données, figurent dans la Notice d'information de la Banque sur le traitement des données à caractère personnel.

Cette notice est portée à la connaissance de la Caution lors de la première collecte de ses données. La Caution peut y accéder à tout moment, sur le site internet de la Banque : www.bpaura.banquepopulaire.fr ou en obtenir un exemplaire auprès de son agence.

La Banque communiquera en temps utile les évolutions apportées à ces informations.

Etant précisé que : SAS AKTAES se porte caution solidaire du débiteur principal à hauteur de DEUX CENT TRENTE MILLE QUATRE CENTS EUROS (230 400,00 EUR) intérêts, frais, commissions et accessoires compris et ce pendant toute la durée du prêt

En conséquence, la **BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES** pourra poursuivre le recouvrement de sa créance sur les biens propres de la SAS AKTAES.

DURÉE DE L'INSCRIPTION

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance du prêt.

ASSURANCE INCENDIE

L'EMPRUNTEUR déclare que les biens donnés en garantie sont assurés contre l'incendie et autres risques auprès de la Compagnie AXA, agence 26 avenue Maréchal Foch sis à LYON 6EME sous les références 2233 683 78204, suivant attestation ci-annexée.

L'EMPRUNTEUR s'oblige à maintenir lesdits biens constamment assurés contre l'incendie et autres risques, conformément aux stipulations du contrat de prêt, et pendant toute la durée du prêt.

Notification des présentes sera faite à la compagnie intéressée par les soins du notaire soussigné, aux frais de l'EMPRUNTEUR.

CARACTÉRISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITÉS DE L'APPORT DE PROPRIÉTÉ BÂTIE

DECLARATION GENERALE

L'APPORTEUR garantit la société contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **PROMETTANT** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger la **SOCIETE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

Conditions

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

1° - La société prend 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.

A ce titre, l'apporteur rappelle à la société qui se reconnaît informée, que le bien a subi un dégât des eaux déclaré auprès de son assureur AXA.

Les expertises et procédure d'indemnisation sont en cours.

De convention expresse, la société se trouve subrogée purement et simplement dans les droits à indemnisation de ce sinistre et fera seule ou profit de l'indemnisation éventuelle à percevoir, sans recours contre l'apporteur.

L'apporteur s'oblige à transmettre le dossier complet à la société, et lui rembourser toute somme éventuelle qu'il serait amené à recevoir au mépris de cette clause.

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 inquieté ni recherché à ce sujet.

SITUATION LOCATIVE

L'APPORTEUR atteste :

- que le bien est libre de location et occupation,
- qu'il n'existe aucun ancien locataire titulaire d'un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

L'APPORTEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de **L'ACQUEREUR**.

Un état réponse ANF réalisé le 18 juin 2025 ne révèle aucune inscription.

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

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'apport ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, l'immeuble n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document annexé.

DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER - ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAINS -

La présente mutation était soumise aux dispositions de l'article L 113-25 du code de l'urbanisme (droit de préemption au titre des PENAP) et au droit de préemption de la SAFER « RHONE ALPES ».

Le notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé au visa de ces deux droits de préemption.

La SAFER a renoncé à ces droits de préemption par courrier en date du 24 juin 2025. La déclaration dématérialisée et la réponse sont ci-annexées.

Urbanisme

Un dossier d'urbanisme fourni par le Cabinet JURIS URBA en date du **24 juin 2025** est demeuré ci-annexé.

La société :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;

- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme informatif ou pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Dossier de diagnostics techniques

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

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois

Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérule	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan
Chauffage au bois	Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le cédant ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante,

- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Un dossier de diagnostics techniques réalisé le 1^{er} octobre 2023 par le Cabinet DIAGAMTER est demeuré ci-annexé.

Ce dossier qui est joint, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur
- Attestation sur l'honneur d'impartialité
- Diagnostic amiante

- Diagnostic de performance énergétique dont les conclusions sont les suivantes : « *DPE VIERGE – CONSOMMATION NON EXPLOITABLES* »

Il est ici précisé que, s'agissant d'un immeuble à vocation commerciale, les autres diagnostics immobiliers n'étaient pas requis.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

L'apporteur déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique, et n'est pas desservie par un réseau collectif.

Un rapport a été réalisé par le syndicat mixte pour la station d'épuration de GIVORS, en date du 28 mai 2024, dont une copie ci-annexée.

Il en résulte que « *l'installation est incomplète et est à réhabiliter en cas de vente, de demande d'urbanisme ou de dysfonctionnement.* »

La société confirme avoir pris connaissance de l'intégralité du rapport et de ses conclusions.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, le représentant de la société est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

L'ACQUEREUR déclare être informé qu'il doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an à compter d'un acte constatant la mutation.

Les parties ont requis le Notaire soussigné de recevoir le présent acte, dispensant l'apporteur de lui produire un devis présentant le coût et la faisabilité des travaux de mise en conformité.

L'ACQUEREUR est informé que, aux termes de l'article 1331-8 du Code de la santé publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à ces obligations, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal.

Etat des risques

Un état des risques en date du 19 juin 2025 est annexé.

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 125-23 du Code de l'environnement.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien apporté appartient, en propre, à Madame Françoise MICHARD, pour l'avoir recueilli en sa qualité de légataire particulier de :

Monsieur Vincent Gaëtan **CAMPAGNA**, en son vivant retraité, demeurant à ORLIENAS (69530) 571 route de la Fontaine.

Né à LYON 7ÈME ARRONDISSEMENT (69007), le 16 mai 1932.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Décédé à OULLINS (69600) (FRANCE), le 21 décembre 2024,

Aux termes d'un testament authentique reçu le 24 juillet 2014 par Maître Catherine GIROD, Notaire à LYON 2ème, littéralement rapporté :

« CECI EST MON TESTAMENT,

Je désigne comme légataires universels (sous la réserve du legs particulier ci-après) de l'ensemble des biens dépendant de ma succession mes neveux et nièces ci-après désignés par égales parts entre eux et en cas de prédécès de l'un, ses descendants nés ou à naître :

Michèle DANJOUX née PAGAN née le 28 décembre 1948

Frédérique REVEL née PAGAN née le 17 février 1959

Sabine THIRY née PAGAN, née le 22 janvier 1965

Pascale CAMPAGNA née le 22 avril 1964

Christine DUSSURTOUR née CAMPAGNA le 2 septembre 1967

Gilles MARTIN, né le 27 juillet 1953

Jacqueline HUGONNET née ROUX le 23 décembre 1954

Françoise MICHARD née ROUX le 30 novembre 1956

Gisèle SABOT née ROUX le 28 juin 1960

Je désigne comme bénéficiaires de mes contrats d'assurance vies mes neveux et nièces susnommés par égales parts entre eux et en cas de prédécès de l'un ses descendants nés ou à naître ou à défaut mes héritiers :

AXA sous le numéro 900090303077 T

Les deux contrats souscrits en 2003 et en 2014 auprès de la Banque Postale

BNP PARIBAS sous les numéros 0000000429222002, 0000000429222004, 0000000429222005, 0000000429222006

BNP PARIBAS GESTION ASSU-VIE sous le numéro 00103613

CGU ABEILLE VIE contrat SELECTIVALEURS n°2450045774

Le tout à charge pour lesdits légataires universels de délivrer le legs particulier ci-après à Françoise MICHARD née ROUX et Pascale CAMPAGNA toutes deux susnommée, mes deux filleules par égales part entre elles la part de l'une accroîtra celle de l'autre en cas de prédécès de l'une : Les biens immobiliers bâtiments et terrains situés sur la commune de ORLIENAS (69530) Hôtel des Eaux, 571 Route de la Fontaine ainsi que le fonds de commerce s'y trouvant et les meubles meublants se trouvant dans les dits biens immobiliers.

Je révoque toutes dispositions antérieures pour cause de mort.»

Observation étant ici faite que Madame Pascale CAMPAGNA née à LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT (69006), le 22 avril 1964 désignée dans le testament sus visé, est décédée à PIERRE-BENITE (69310) (FRANCE) le 6 avril 2018, sans

postérité, ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété reçu par Maître Catherine GIROD, Notaire à LYON 2^{ème}, le 21 mai 2018.

Conformément aux dispositions de l'article 1039 et suivant du code civil, le legs consenti à Madame Pascale CAMPAGNA est rendu caduque par son suite de son prédécès ; S'agissant d'un legs conjoint, sa part accroît la part de Madame Françoise MICHARD co légataire particulier, conformément aux dispositions de l'article 1044 du Code Civil.

Absence d'héritier réservataire

En l'absence d'enfant, descendant, conjoint et par conséquent d'héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, les dispositions à cause de mort ont pu recevoir exécution.

L'acte de notoriété a été reçu par Maître Catherine GIROD, notaire à LYON 2ÈME ARRONDISSEMENT (69002) en date du 10 avril 2025.

Aux termes de l'attestation de propriété constatant le propriété des biens objets des présentes, reçu par Maître Catherine GIROD, Notaire à LYON le 10 avril 2025, publiée au service de la publicité foncière de LYON 1 le 29 avril 2025, volume 2025P numéro 10054, ont été constatées :

- L'acceptation de la succession par chaque légataire,
- Les consentements à l'exécution du testament,
- La délivrance du legs particuliers.

(observation étant ici faite que c'est à tort et par erreur si l'acte reçu par Me Olivia MOULIN en date du 05 mars 2025 comprend la parcelle BC 3. Un acte rectificatif est en cours de régularisation par ladite Notaire et sera déposé au service de la publicité foncière préalablement aux présentes).

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'immeuble ci-dessus désigné a été attribué en totalité en pleine propriété à Monsieur Vincent CAMPAGNA aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard PINCON, Notaire à LYON, les 29 décembre 1981 et 9 et 17 février 1982.

Contenant :

-Donation entre vifs, à titre de partage anticipé, par Madame Restituta ALONZI, sans profession, veuve de Monsieur Jean CAMPAGNA, demeurant à ORLIENAS (69530), née à CASSINO, province de Caserte (Italie) le 1^{er} septembre 1902. Naturalisée française par décret de Monsieur le Président de la République du 9 Juin 1931 n°14 730 X27,

De la moitié indivise lui appartenant en pleine propriété et de un/huitième indivis lui appartenant en usufruit ci-dessus désignés qui dépendaient de la communauté légale de biens ayant existé entre elle et Monsieur Jean CAMPAGNA, son défunt mari,

Au profit de ses cinq enfants et seuls présomptifs héritiers savoir :

1- Madame Lucie Angèle CAMPAGNA, épouse de Monsieur Jésus Antoine PAGAN, Gérant de société, avec lequel elle demeure à OULLINS (Rhône) 1 rue Jean Jacques Rousseau.

Née à LYON (7ème) le 29 Juin 1922.

Mariée sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie du septième arrondissement de la ville de LYON le 27 Octobre 1947 ; lequel régime n'a subi aucune modification depuis le 1er Février 1966.

2- Madame Rose CAMPAGNA, sans profession, demeurant à OULLINS (Rhône) 26 rue Raspail.

Née à LYON (à LYON (7ème) le 14 Avril 1928.

Divorcée de Monsieur Roger Jean Baptiste ROUX, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Ins-tance de LYON le 15 Décembre 1964.

3- Madame Louise Vincente CAMPAGNA, épouse de Monsieur René Lucien MARTIN, coquetier, avec lequel elle demeure à SAINT JEAN BONNEFONDS (Loire) 62 rue Victor Hugo.

Née à LYON (7ème) le 19 Juin 1930.

Mariée sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie d'ORLIENAS (Rhône) le 9 Juin 1952; lequel régime n'a pas été modifié depuis le 1er Février 1966

4- Monsieur Vincent Gaëtan CAMPAGNA, défunt dont il s'agit, susnommé,

5- Monsieur Jean CAMPAGNA, commerçant, demeurant à OULLINS (Rhône) 16 rue du Bac,

Né à LYON (7ème) le 7 Mai 1939.

Epoux de Madame Michèle Jeanne KAH, avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Me CLEMENT notaire à ST GENIS LAVAL le 26 Mars 1963 préalable à son union célébrée à la mairie d'OULLINS (Rhône) le 27 Avril 1963 ; lequel régime n'a subi aucune modification depuis le 1er Février 1966.

-Et Partage entre les donataires tant des biens donnés que de ceux dépendant de la succession de Monsieur Jean CAMPAGNA, né à ATRIPALDA Italie, le 1^{er} juillet 1897, leur père, décédé ab intestat à LYON 3^{ème} (69003), le 7 février 1957, dont ils étaient seuls héritiers à réserve et de droit, ainsi que le constate l'intitulé de l'inventaire dressé après ce décès par Maître André PINCON, Notaire à LYON, en date du 23 avril 1958.

Aux termes de ce partage, Madame Restituta ALONZI veuve CAMPAGNA, Madame Lucie PAGAN, Madame Rose CAMPAGNA, Madame Louise MARTIN et Monsieur Jean CAMPAGNA ont attribué la pleine propriété des biens ci-dessus désignés, à Monsieur Vincent CAMPAGNA, à charge pour lui de payer à ses co-partageants sus-nommés, à titre de soulte, la somme de deux cent mille francs (200.00,00 FR), soit cinquante mille francs (50.000 FR) à chacun d'entre eux, ainsi que ceux-ci l'ont reconnu et lui en ont donné quittance entière et définitive audit acte.

Cette donation à titre de partage anticipé a eu lieu avec réserve du droit de retour au profit de la donatrice. Madame Restituta ALONZI, veuve CAMPAGNA, est décédée à PIERRE BENITE (69310), le 9 mars 1982, laissant pour seuls héritiers, ses cinq enfants bénéficiaires de la donation précitée, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Maître Bernard PINCON, Notaire à LYON (3^{ème}), le 7 juin 1982. Par suite, ledit droit de retour s'est trouvé sans effet et le partage anticipé est devenu définitif.

Une copie authentique dudit acte de donation partage a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de LYON le 5 avril 1982, volume 2102, numéro 22.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

I - Du chef de la communauté de biens avant existé entre Monsieur Jean CAMPAGNA et Madame Restituta ALONZI :

L'origine de propriété antérieure des biens et droits immobiliers présentement vendus est ci-après littéralement retranscrite, telle qu'elle est relatée dans l'acte reçu par Maître Bernard PINÇON, Notaire associé à LYON (3ème), le 29 décembre 1981 et les 9 et 17 février 1982, contenant donation à titre de partage anticipé par Madame Veuve CAMPAGNA à ses enfants :

« ORIGINE DE PROPRIETE

I. - Le tènement d'immeubles compris au présent partage anticipé dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur Jean CAMPAGNA et Madame Restituta ALONZI, son épouse, donatrice aux présentes, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du septième arrondissement de la ville de LYON, le 28 Janvier 1922, savoir :

- Partie soit une contenance de un hectare soixante cinq ares quarante cinq centiares comprenant les bâtiments, par suite de l'adjudication prononcée au profit de

Monsieur CAMPAGNA sous le nom de Me PUGIN, avoué près le tribunal civil de LYON, y demeurant 50 rue de la République, qui lui en a passé commande suivant jugement rendu par le Tribunal Civil de LYON, le 20 Février 1941, moyennant le prix de cent cinq mille cinq cents francs.

Cette adjudication a eu lieu ensuite d'un cahier des charges dressé par Me VIARD, avoué près le Tribunal Civil de LYON, le 20 Novembre 1940, et en exécution d'une saisie immobilière effectuée suivant commandement de Me JOLY, huissier à LYON en date du 4 Octobre 1940, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de LYON, le 10 Octobre 1940, volume 18, n° 26.

Ledit immeuble appartenant à Madame Marie Henriette REYTEL, veuve de Monsieur Joseph dit Louis BOISSON, sans profession, demeurant à LYON, 60 rue Tolstoï et à Monsieur Marcel Antoine BOISSON, sans profession, demeurant à LYON, 80 Avenue Debourg.

La grosse du jugement d'adjudication et du cahier des charges a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de LYON, le 7 Avril 1941 volume 1003 n° 822 avec inscription d'office du même jour volume 410 n°98.

Le prix d'adjudication a été quittancé suivant quittance d'ordre dressée le 25 Septembre 1945, ensuite de laquelle l'inscription d'office sus énoncée a été radiée le 22 Janvier 1946.

- Le surplus de la propriété soit une contenance de cinquante deux ares cinquante centiares par suite de l'acquisition que Monsieur CAMPAGNA en avait faite seul au cours et pour le compte de ladite communauté de :

- Monsieur Léonce Ludovic RUEFF, Directeur Commercial demeurant à VIENNE (Isère) 9 Place Saint Maurice,

- et Mademoiselle Georgine Juliane RUEFF sans profession demeurant au même lieu, suivant acte reçu par Me VIALA TOUX notaire à ORLIENAS le 18 Février 1949, moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition dudit acte a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de LYON, le 13 Mars 1949, volume 1372 n°729.

II. - Le fonds de commerce compris dans le présent partage anticipé dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur et Madame CAMPAGNA/ALONZI, pour avoir été créée au cours de son mariage par Monsieur Jean CAMPAGNA. »

II - Décès de Monsieur Jean CAMPAGNA :

1- Monsieur Jean CAMPAGNA, commerçant, né à ATRIPALDA (Italie) le 1er Juillet 1897, qui demeurait à LYON 7^{ème}, 164 rue des Culattes, est décédé intestat à LYON 3^{ème} le 7 Février 1957, laissant :

Madame Restituta ALONZI, son épouse, ci-après plus amplement nommée,

Commune en biens légalement, à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de LYON 7^{ème} arrondissement, le 28 Janvier 1922.

Usufruitière légale du quart des biens dépendant de la succession en vertu de l'article 767 du Code Civil.

Et pour seuls héritiers à réserve et de droit, ses cinq enfants nés de son mariage :

-Madame Lucie Angèle CAMPAGNA épouse PAGAN, ci-après plus amplement nommée,

-Madame Rose CAMPAGNA alors épouse ROUX, ci-après plus amplement nommée,

-Madame Louise CAMPAGNA épouse MARTIN, ci-après plus amplement nommée,

-Monsieur Vincent CAMPAGNA, défunt dont il s'agit, ci-après plus amplement nommé,

-Monsieur Jean CAMPAGNA, ci-après plus amplement nommé,

Inventaire

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte d'intitulé d'inventaire dressé par Maître André PINCON, notaire à LYON, le 23 avril 1958.

Attestation de propriété

Une attestation de propriété immobilière concernant les biens immobiliers dépendant tant de la communauté légale de biens ayant existée entre les époux CAMPAGNA/ALONZI que de la succession de Monsieur CAMPAGNA a été dressée par ledit Me André PINCON, le 16 Juin 1958, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de LYON, le 7 Juillet 1958, volume 2561, n° 4131.

Aux termes dudit acte, le bien immobilier ci-dessus désigné appartenait conjointement et indivisément à Madame ALONZI, Veuve CAMPAGNA et à ses enfants, Madame Lucie Angèle CAMPAGNA épouse PAGAN, Madame Rose CAMPAGNA alors épouse ROUX, Madame Louise CAMPAGNA épouse MARTIN, Monsieur Vincent CAMPAGNA et Monsieur Jean CAMPAGNA, tous ci-dessus plus amplement nommés.

DECLARATIONS FISCALES**IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE**

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur en suite du décès de Monsieur Vincent Gaëtan **CAMPAGNA**, en son vivant retraité, demeurant à ORLIENAS (69530) 571 route de la Fontaine.

Né à LYON 7ÈME ARRONDISSEMENT (69007), le 16 mai 1932.

Célibataire.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Décédé à OULLINS (69600) (FRANCE), le 21 décembre 2024,

Ainsi constaté aux termes de l'attestation de propriété reçu par le Notaire soussigné en date du 10 avril 2025.

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

La valeur portée dans la déclaration de succession est de deux cent cinquante mille euros (250 000,00 eur).

La valeur du bien apporté n'était pas supérieur à la valeur déclaré dans la déclaration de succession, il n'existe aucune plus value taxable.

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de SAINT GENIS LAVAL – 9 rue Louis Archer et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

En conséquence du présent acte, les statuts sont modifiés comme suit :

CAPITAL SOCIAL – NOUVELLE MENTION

Les associés et le gérant écrivent désormais le paragraphe « *capital social* » comme suit :

Capital social

En suite d'un acte contenant augmentation de capital reçu par Maître Catherine GIROD, Notaire à LYON 2EME, en date du 25 juin 2025, le capital social est fixé à **DEUX CENT QUARANTE-QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (244 500,00 EUR)**.

Il est divisé en **244 500 parts de 1 euro chacune**, lesquelles sont attribuées et réparties comme suit :

- La société AKTAES,

cent trente et un mille neuf cent quatre-vingt-dix-huit parts sociales en pleine propriété,

ci 131 998 parts
Numérotées de 1 à 131 998

Madame Françoise ROUX, épouse MICHARD,

Cent douze mille cinq cent une part sociale en pleine propriété,

ci 112 501 parts

Portant le numéro 131 999

Et portant les numéros 132001 à 244 500

Madame Delphine MICHARD - GRUNWALD, une part sociale en pleine propriété,

ci 1 part

Portant le numéro 132 000

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 244 500 parts sociales.

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 LYON 1.

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

FISCALITÉ DE L'APPORT MIXTE

Les associés et le gérant attestent que la société n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés.

L'apport constaté aux présentes est pur et simple pour partie, et à titre onéreux pour le surplus. Il est donc dit mixte. (BOI-ENR-AVS-10-30 n°1).

I. APPORT PUR ET SIMPLE

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

AVERTISSEMENT SUR**Changement de régime d'imposition sur les revenus**

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

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

- des biens dont l'apport a été dispensé des droits d'enregistrement, parce que passible de la TVA (BOI-ENR-AVS-20-40 n°120) ;

- des biens précédemment apportés dont la société n'est plus propriétaire à la date du changement de régime fiscal.

Le droit spécial de mutation est perçu au taux global de 5 % pour les immeubles.

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.

II. APPORT A TITRE ONEREUX

L'apport concernant un bien individualisé, sa fiscalité dépendra de sa nature :

Lorsque le passif est imputé sur des immeubles ou droits immobiliers, à due concurrence de ce passif la taxe de publicité foncière avec les taxes additionnelles sont exigibles au taux global de 5 %, sauf s'il s'agit d'immeubles passibles de la TVA où là aucun droit ne sera dû (article 810 IV du Code général des impôts).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 1,60 %	=	2 200,00
137 500,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	1 650,00
137 500,00			
<i>Taxe d'état</i>	x 2,20 %	=	3 025,00
137 500,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 0,00 %	=	0,00
2 200,00			
TOTAL			6 875,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	250 000,00	0,10%	250,00

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.

POUVOIRS - INPI

Pour l'accomplissement des formalités auprès des registres de l'INPI et greffe du tribunal de commerce, les soussignés donne tout pouvoir à la société « LE TOUT LYON » 18, rue de Childebert , 69002 LYON, Membre du LEGAL2DIGITAL, ou au GIE LEGAL2DIGITAL, sis, 3 rue de Pondichéry, de pour et au nom et pour le compte de ladite société « 20 ROSES » faire auprès des registres (RCS, RBE, RSAC, RSEIRL) tenus par les Tribunaux de commerce, tribunaux judiciaires, l'INPI ou autres organismes sociaux, **toutes formalités postérieures et consécutives à la présente augmentation de capital, spécialement**, tous dépôts, modifications et radiations et/ou faire auprès de l'INPI toute formalité de mise à jour des données du Registre National des Entreprises notamment par voie de complétion et/ou correction via le Guichet Unique se rapportant aux présentes,

En conséquence, faire toutes déclarations et démarches, produire toutes pièces justificatives, effectuer tout dépôt de pièces, signer tous documents, requêtes et documents utiles, élire domicile, substituer en totalité ou en partie, et en général faire tout ce qui sera nécessaire.

FRAIS

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

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Il est rappelé que, conformément aux articles L 561-2-2 et R 561-55 et suivants du Code monétaire et financier, le ou les représentants de la société ont l'obligation de déclarer, l'identité des bénéficiaires effectifs ainsi que les modalités de contrôle que ces bénéficiaires exercent sur la société.

Le bénéficiaire effectif est défini comme toute personne physique détenant, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société, ou, à défaut, toute personne exerçant un contrôle sur ses organes de direction et de gestion. En l'absence d'identification possible d'un bénéficiaire effectif selon ces critères, le ou les représentants légaux de la société sont désignés comme tels.

Le notaire informe les parties que, dans la mesure où la présente opération entraîne une modification des informations relatives aux bénéficiaires effectifs précédemment enregistrées par le greffe, le ou les représentants de la société doivent faire procéder à une déclaration modificative dans un délai de 30 jours à compter des présentes, auprès du greffe du tribunal de commerce ou, le cas échéant, du greffe du tribunal des activités économiques, via le guichet unique des formalités d'entreprise.

Il est rappelé que l'absence de déclaration ou la déclaration d'informations inexactes ou incomplètes est passible de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende pour les personnes physiques, et de 37 500 euros pour les personnes morales, en application de l'article L 574-5 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques coupables de cette infraction encourent également des peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (articles 131-26 et 131-27 du Code pénal). Les personnes morales déclarées responsables pénalement s'exposent aux sanctions prévues par l'article 131-39 du Code pénal, notamment la dissolution, la mise sous surveillance judiciaire, l'exclusion des marchés publics, l'interdiction de procéder à une offre au public de titres financiers ou de faire admettre leurs titres aux négociations sur un marché réglementé, ainsi que la publication de la décision de condamnation.

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.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

DERNIERE PAGE

POUR COPIE AUTHENTIQUE

DELIVREE ET CERTIFIEE COMME ETANT CONFORME A LA MINUTE A L'EXCEPTION DES ANNEXES PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNE, REDIGEE SUR 28 PAGES, SANS RENVOI NI MOT NUL.

