

100162203

MM/MM/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE VINGT DEUX SEPTEMBRE**

**A CHOLET (Maine et Loire), 2 rue de Beauregard, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Marc-Alexandre de MORAIS, Notaire, titulaire d'un Office Notarial
à CHOLET, 2 rue de Beauregard, identifié sous le numéro CRPCEN 49132,**

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

Monsieur Serkan **KOSUCU**, chef d'entreprise, époux de Madame Ayse **DOGAN**, demeurant à CHOLET (49300) 140 Bis rue Porte Baron.

Né à CHOLET (49300) le 15 avril 1982.

Marié à la mairie de CHOLET (49300) le 6 mai 2006 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Halit **KUNDAK**, commerçant, époux de Madame Kübra **YILMAZ**, demeurant à CHOLET (49300) 122 boulevard de Strasbourg.

Né à CHOLET (49300) le 15 août 1981.

Marié à la mairie de URGUP (TURQUIE) le 9 octobre 2008 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Ayse **DOGAN**, assistante administrative, épouse de Monsieur Serkan **KOSUCU**, demeurant à CHOLET (49300) 140 Bis rue Porte Baron.

Née à MONTBRISON (42600) le 18 janvier 1986.

Mariée à la mairie de CHOLET (49300) le 6 mai 2006 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.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Serkan KOSUCU est présent à l'acte.
- Monsieur Halit KUNDAK est présent à l'acte.
- Madame Ayse DOGAN, est présente à l'acte.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Serkan KOSUCU

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

Concernant Monsieur Halit KUNDAK

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

Concernant Madame Kübra YILMAZ

- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

Concernant Madame Ayse DOGAN

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

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

PLAN DE L'ACTE

PREMIERE PARTIE

STATUTS

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

DEUXIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 . FORME – INTERET SOCIAL

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

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

ARTICLE 2 . OBJET

La société a pour objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement, en cours d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle), la mise à disposition à titre gratuit au profit de l'un des associés, de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

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

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

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

ARTICLE 3 . DENOMINATION

La dénomination sociale est : 50 HARAS.

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

ARTICLE 4 . SIEGE

Le siège social est fixé à : CHOLET (49300), 50 avenue du Haras.

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

ARTICLE 5 . DUREE

La société est constituée pour une durée de 99 années

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

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

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 . APPORTS

Apports en numéraire

Monsieur Serkan KOSUCU apporte :

- La somme de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR)**.

Cette somme sera libérée ultérieurement.

Monsieur Halit KUNDAK apporte :

- La somme de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR)**.

Cette somme sera libérée ultérieurement.

Madame Ayse KOSUCU apporte :

- La somme de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR)**.

Cette somme sera libérée ultérieurement.

Apport immobilier

Monsieur Serkan KOSUCU et Madame Ayse KOSUCU apportent :

A CHOLET (MAINE-ET-LOIRE) 49300 50 Avenue du Haras,

Une parcelle de terrain sur laquelle une maison d'habitation est en cours de construction (couverture et étanchéité en cours).

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EW	515	LE GRAND CHAMP	00 ha 07 a 19 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

BORNAGE

Un bornage a été établi par le Cabinet JEANNEAU – RIGAUDEAU - SEYDOUX, Géomètre-Expert à CHOLET (49300), 33 Avenue de la Tessoualle, le 15 février 2024, lequel est annexé ainsi que le plan de vente réglementaire.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU VAL DE MOINE

Le BIEN dont il s'agit constitue le lot n°N1.1 de tranche 3.3 de la Zone d'Aménagement Concerté du VAL DE MOINE créée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de CHOLET en date du 11 juillet 2005.

L'ensemble des pièces constitutives de la zone a été déposé au rang des minutes de Maître SALVETAT Notaire à CHOLET, suivant acte reçu par lui le 7 mars

2012, publié service de la publicité foncière de CHOLET, le 23 mars 2012, volume 2012P, numéro 1623.

Des pièces complémentaires relatives à la deuxième tranche de la Zone d'Aménagement Concerté ont été déposées au rang des minutes de Maître Stéphane FRAPPIER, notaire à CHOLET le 27 décembre 2017.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas TEXEREAU, notaire à CHOLET, le 12 juillet 2018, régulièrement publié au service de la publicité foncière de CHOLET, il a été procédé au dépôt de pièces complémentaires des tranches 3.1 et 3.2 de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du VAL DE MOINE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas TEXEREAU, notaire à CHOLET, le 25 février 2019, il a été régularisé un acte contenant dépôt de pièces complémentaires, ayant pour objet d'étendre les pièces déposées les 23 mars 2012 et 27 décembre 2017, à l'ensemble des parcelles de la deuxième tranche de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du VAL DE MOINE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas TEXEREAU, notaire à CHOLET le 8 janvier 2021, il a été régularisé un acte contenant dépôt de pièces complémentaires, ayant pour objet : -De constater la division de certaines parcelles de la deuxième tranche de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du VAL DE MOINE ;
-D'actualiser l'assiette foncière de la deuxième tranche de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du VAL DE MOINE ;

-De procéder au dépôt au rang des minutes du notaire soussigné de pièces complémentaires relatives à la tranche 2.2 de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du VAL DE MOINE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas TEXEREAU, notaire à CHOLET le 14 décembre 2021, il a été régularisé un acte contenant dépôt des pièces des tranches 2.3 et 2.4 de la Zone d'Aménagement Concerté du Val de Moine.

Enfin, aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas TEXEREAU, notaire à CHOLET le 13 mars 2024, il a été régularisé un acte contenant dépôt des pièces de la tranche 3.3 de la Zone d'Aménagement Concerté du Val de Moine.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000,00 EUR).

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître FARDIN, notaire à CHOLET, le 5 septembre 2024, publié au service de la publicité foncière DE MAINE-ET-LOIRE, le 30 septembre 2024, volume 2024P, numéro 21694.

PROPRIETE - JOUISSANCE DU BIEN IMMOBILIER APORTE

La société en cours de formation deviendra propriétaire du **BIEN** apporté à compter du jour où elle aura acquis la personnalité morale par son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Elle en aura la jouissance à compter de ce jour.

Intervention

Aux présentes est intervenue :

Madame Kübra **YILMAZ**, employée, épouse de Monsieur Halit **KUNDAK**, demeurant à CHOLET (49300) 122 boulevard de Strasbourg.

Née à URGUP (TURQUIE) le 10 septembre 1989.

Mariée à la mairie de URGUP (TURQUIE) le 9 octobre 2008 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité turque.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

- Pour reconnaître avoir eu connaissance du projet de constitution de la présente société.
- Pour autoriser l'apport de biens communs effectué par son conjoint.
- Pour renoncer à la faculté qui lui est offerte par l'article 1832-2 du Code civil de revendiquer la qualité d'associé dans la présente société.

Le conjoint commun en biens, intervenant aux présentes, reconnaît avoir été informé :

- Qu'il ne pourra revenir ultérieurement sur la renonciation à la qualité d'associé. Cette renonciation ne fait toutefois pas obstacle à ce que l'unanimité des associés lui reconnaisse ultérieurement la qualité d'associé, à sa demande.
- Que ces droits sociaux n'entrent en communauté que pour leur valeur patrimoniale, et qu'en cas de partage, ils ne peuvent être attribués qu'au conjoint associé.

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 : quatre cent mille euros (400 000,00 eur).

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 EUR).

Il est divisé en 4000 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 4000 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Serkan KOSUCU à concurrence de :

- 500 parts, portant les numéros 1 à 500, en rémunération de son apport en numéraire,
- 1250 parts, portant les numéros 1001 à 2250, en rémunération de son apport en nature.

Monsieur Halit KUNDAK à concurrence de 500 parts, portant les numéros 3501 à 4000, en rémunération de son apport en numéraire.

Madame Ayse KOSUCU à concurrence de :

- 500 parts, portant les numéros 501 à 1000, en rémunération de son apport en numéraire
- 1250 parts, portant les numéros 2251 à 3500, 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-propiétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propiétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9 . REDUCTION DU CAPITAL

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

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

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

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

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera

subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur le bien.

TITRE III . PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Cas général

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

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

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

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

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

Personne protégée – Mineur - Majeur

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

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

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

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

Indivision

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

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

Démembrement

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

Il est néanmoins précisé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propiétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.
- Que le nu-propiétaire devra voter chaque fois que la loi exige un vote unanime.
- Que l'usufruitier ne devra pas porter atteinte à l'article 578 du Code civil aux termes duquel l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance.

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

Mutation entre vifs

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

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, ou la personne souhaitant devenir associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant une preuve de réception, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retrait d'associé

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

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

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

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

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

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le 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. En l'absence d'un accord amiable entre les associés sur la valeur des parts sociales concernées, ceux-ci peuvent désigner un expert pour procéder à l'évaluation. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur le choix de cet expert, le président du tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés, pourra ordonner sa nomination à la demande de la partie la plus diligente. Cette décision sera rendue sans possibilité de recours conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Le rachat au prix fixé entraînera annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nantissement – Réalisation forcée

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 12 . MUTATION PAR DECES

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

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

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

courront au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

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

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

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

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 14 . POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

Pouvoirs

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

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

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

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

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

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

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

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

Information des associés

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

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

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 15 . FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

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

En cas de consultation écrite, le gérant adresse aux associés par lettre recommandée avec avis de réception, le texte de résolutions proposées, les documents nécessaires à leur information et le rappel des modalités de la consultation. A réception de cet envoi, chaque associé disposera d'un délai de quinze jours pour retourner son vote par écrit papier ou électronique. Seuls les votes reçus dans ce délai et clairement exprimés par oui ou par non, seront pris en compte. Les associés pourront se rétracter et revenir sur leur décision jusqu'à l'expiration dudit délai de quinze jours. À défaut de réponse dans ce délai, ou en cas de refus exprès de répondre à toutes les résolutions, l'associé sera réputé s'être abstenu, de sorte que ses parts ne pourront pas être prises en compte pour le calcul du quorum. Les décisions sont adoptées aux conditions de majorité et de quorum prévues par les présents statuts ou la loi.

La gérance établit un procès-verbal auquel est annexé la réponse de chaque associé et constatant les résultats de leur vote.

ARTICLE 16 . CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 17 . PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

ARTICLE 18 . ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

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

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

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

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

ARTICLE 19 . TENUE DES ASSEMBLEES

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

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

ARTICLE 20 . PROCES-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

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

ARTICLE 21 . ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

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

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

ARTICLE 22 . ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

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

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

Si la société comprend, ou vient à ne comprendre, que deux associés, toutes décisions extraordinaires devront être prises à l'unanimité des associés.

ARTICLE 23 . DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

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

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

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

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

ARTICLE 24 . EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année.

ARTICLE 25 . DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

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

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

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

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

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

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 . COMPTES COURANTS

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 27 . REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

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

ARTICLE 28 . PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 29 . LIQUIDATION

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

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

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

ARTICLE 30 . REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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 sont tenus, lors de son immatriculation, de déclarer par l'intermédiaire du guichet unique électronique mentionné à l'article R 123-1 du Code de commerce, les informations relatives à ses bénéficiaires effectifs ainsi que les modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

Est considéré comme bénéficiaire effectif 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 seront désignés comme tels.

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.

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

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES
IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de ANGERS 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 GERANTS

Les associés nomment pour premiers gérants de la société : Monsieur Serkan KOSUCU et Madame Ayse KOSUCU demeurant CHOLET (49300), 140 bis rue Porte Baron.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

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 SOCIETE EN FORMATION -
ÉTAT**
ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

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

ACTES ACCOMPLIS APRES LA SIGNATURE DES STATUTS

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

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

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre national des entreprises et au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat spécial à Monsieur Serkan KOSUCU et Madame Ayse KOSUCU, pour accomplir les actes dont la nature et les modalités sont décrites ci-dessous. Le mandataire devra expressément préciser dans l'acte agir au nom et pour le compte de la société en formation.

L'immatriculation emportera reprise des engagements par la société.

DECISION DE REPRISE POSTERIEUREMENT A L'IMMATRICULATION

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

POUVOIRS

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

PREMIER EXERCICE SOCIAL

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

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

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

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

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

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

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

Le II de l'article 809 du Code général des impôts dispose que, lorsqu'une personne morale dont les résultats ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal rend les droits et taxes de mutation à titre onéreux exigibles sur les apports purs et simples qui lui ont été faits depuis le 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 AJOUTEE

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

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

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE – REPARTITION DES BENEFICES ET PERTES

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

Mise à disposition des biens de la société :

La décision de mise à disposition gratuite des biens de la société appartient uniquement aux usufruitiers.

DECLARATION ANNUELLE

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

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

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

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

CESSION DE PARTS REPRESENTATIVES D'UN APPORT EN NATURE

La cession de parts dans les trois ans de la réalisation de l'apport en nature dont elles sont la représentation s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-

mêmes et ce en application des dispositions de l'article 727 du Code général des impôts.

INFORMATION

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

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITES DE L'APPORT DE TERRAIN

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, à raison du mauvais état du sol et du sous-sol, pour raison de défaut d'alignement, vices cachés, soit enfin, pour erreur dans la désignation ou la superficie sus-indiquée. La différence de mesure, en plus ou en moins fera le profit ou la perte de la société.

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 :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, du présent acte, de l'acte de dépôt de pièces de la tranche 3.3 de la Zone d'Aménagement Concerté du Val de Moine dont dépend le BIEN objet des présentes, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

3° - Elle acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels le bien est ou sera assujéti, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire obtenu à la date du 11 septembre 2025, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

SERVITUDES

Rappel de servitude :

Aux termes de l'acte reçu par Maître FARDIN, notaire à CHOLET, le 5 septembre 2024, publié au service de la publicité foncière DE MAINE-ET-LOIRE, le 30 septembre 2024, volume 2024P, numéro 21694, il a été constitué la servitude ci-après littéralement rapportée :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE

servitude réciproque d'écoulement des eaux pluviales

Désignations des biens

Premier Fonds

Propriétaire :

Le premier fonds appartient à Monsieur et Madame Serkan KOSUCU susnommés, acquéreurs aux présentes.

Désignation :

A CHOLET (MAINE-ET-LOIRE) 49300 50, avenue du Haras

Une parcelle de terrain à bâtir formant le lot N1.1 de la tranche 3.3 de la ZAC du Val de Moine - Le Domaine du Lac.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EW	515	LE GRAND CHAMP	00 ha 07 a 19 ca

Effet relatif :

Acquisition aux termes des présentes.

Second Fonds

Propriétaire :

Le second fonds appartient à la Société **ALTER PUBLIC**, susnommée vendeur aux présentes.

Désignation :

1°) - A CHOLET (MAINE-ET-LOIRE) 49300 52, avenue du Haras

Une parcelle de terrain à bâtir formant le lot N1.2 de la tranche 3.3 de la ZAC du Val de Moine - Le Domaine du Lac.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EW	516	LE GRAND CHAMP	00 ha 05 a 51 ca

2°) - A CHOLET (MAINE-ET-LOIRE) 49300 54, avenue du Haras

Une parcelle de terrain à bâtir formant le lot N1.3 de la tranche 3.3 de la ZAC du Val de Moine - Le Domaine du Lac.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EW	517	LE GRAND CHAMP	00 ha 00 a 98 ca
EW	495	LE CHAMP DES PERES	00 ha 04 a 50 ca

3°) - A CHOLET (MAINE-ET-LOIRE) 49300 56, avenue du Haras

Une parcelle de terrain à bâtir formant le lot N1.4 de la tranche 3.3 de la ZAC du Val de Moine - Le Domaine du Lac.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EW	496	LE CHAMP DES PERES	00 ha 06 a 15 ca

4°) - A CHOLET (MAINE-ET-LOIRE) 49300 58, avenue du Haras

Une parcelle de terrain à bâtir formant le lot N1.5 de la tranche 3.3 de la ZAC du Val de Moine - Le Domaine du Lac.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EW	497	LE CHAMP DES PERES	00 ha 07 a 57 ca

5°) - A CHOLET (MAINE-ET-LOIRE) 49300 60, avenue du Haras

Une parcelle de terrain à bâtir formant le lot N1.6 de la tranche 3.3 de la ZAC du Val de Moine - Le Domaine du Lac.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EW	498	LE CHAMP DES PERES	00 ha 06 a 49 ca

6°) - A CHOLET (MAINE-ET-LOIRE) 49300 62, avenue du Haras

Une parcelle de terrain à bâtir formant le lot N1.7 de la tranche 3.3 de la ZAC du Val de Moine - Le Domaine du Lac.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EW	499	LE CHAMP DES PERES	00 ha 07 a 65 ca

Effet relatif :

Acquisition suivant acte reçu par Maître LARDIERE et Maître SALVETAT, notaires à CHOLET, le 29 décembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CHOLET, le 31 janvier 2011 volume 2011P numéro 588.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de CHOLET ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de ANGERS 1 auprès duquel l'acte sera déposé.

NATURE ET MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE RECIPROQUE

En raison de l'implantation et de la disposition des parcelles, et notamment de la pente naturelle qui existe, les propriétaires susnommés se sont entendus pour que l'ensemble des fonds bénéficient d'une servitude réciproque d'écoulement des eaux pluviales.

Ainsi à titre de servitude réelle et perpétuelle, les propriétaires des fonds ci-dessus énoncés constituent, respectivement, au profit de l'un et l'autre des fonds ; et de leurs propriétaires successifs, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour les besoins de leurs activités, une servitude réciproque d'écoulement des eaux pluviales.

Le plan matérialisant l'emprise de cette servitude et le sens d'écoulement des eaux pluviales est annexé aux présentes.

Cette servitude réciproque a vocation à permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales en fonds de parcelles via les tranchées d'infiltration réalisées par la société ALTER PUBLIC, en sa qualité d'aménageur de la Zone d'Aménagement Concerté du VAL DE MOINE.

Chaque propriétaire d'un des fonds ci-dessus désignés, s'oblige expressément et oblige ses ayants-droits à l'emplacement de la tranchée d'infiltration : à ne pas empêcher l'eau de s'infiltrer, à ne pas construire, à ne pas planter de haie arbustive au droit de l'ouvrage technique qui pourraient la détériorer, à ne pas déposer de remblais en fond de lot et conserver la noue pour le bon écoulement des eaux pluviales.

Il est ainsi expressément constitué une zone non aedificandi à l'emplacement de cette tranchée d'infiltration fixant l'inconstructibilité de cette zone pour l'avenir.

Cette zone non aedificandi constitue une charge.

Elle est matérialisée en hachurée rouge sur le plan annexé.

A cette charge s'ajoute un droit de visite pour les services de CHOLET AGGLOMERATION qui pourront ainsi s'assurer, à l'avenir, du maintien et du bon état de cet ouvrage dans le temps.

Les propriétaires de chaque fonds auront donc l'obligation de permettre aux services de CHOLET AGGLOMERATION d'accéder à la parcelle pour contrôler l'ouvrage.

Chaque propriétaire devra veiller à ce que les tranchées d'infiltration ne soient pas encombrées et demeurent en bon état de fonctionnement afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

*Les frais liés à la constitution de cette servitude sont à la charge de la Société **ALTER PUBLIC** sus-nommée, **VENDEUR** aux présentes. »*

PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER

Pour une parfaite information des parties, il est annexé aux présentes l'acte d'acquisition de l'apporteur reçu par Maître FARDIN notaire à CHOLET (MAINE-ET-LOIRE), le 5 septembre 2024 ainsi que les annexes et sont ci-après littéralement rapportées diverses charges et conditions que la société s'engage à respecter et stipulées dans l'acte d'acquisition des apporteurs en nature :

« RESPECT DU CAHIER DES CHARGES DE LA ZAC – ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

***L'ACQUEREUR** s'oblige expressément à respecter dans toute leur étendue les dispositions du **cahier des charges de cession sus-énoncé** relatif à la ZAC du Val de Moine, valant règlement, et s'oblige à le faire respecter à tous ses co-contractants, ayants-droits, sous-traitants, etc..., et notamment de ses dispositions suivantes ci-après littéralement rapportées :*

« ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION

La promesse synallagmatique de vente étant soumise à la condition suspensive de l'obtention du permis de construire, l'Acquéreur s'engage dans un délai de 4 mois à compter de la date de signature de la promesse synallagmatique de vente à déposer son dossier de permis de construire à l'Aménageur pour obtention du visa.

L'Acquéreur doit, dans un délai de :

- 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers, entreprendre les travaux de construction
- 2 ans à compter de la signature de l'acte de vente, avoir réalisé les constructions. Cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'Aménageur de l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux (DAACT) produite par la Ville de Cholet (article R462-10 du Code de l'urbanisme).

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. L'Aménageur pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

***L'ACQUEREUR** s'oblige à achever son chantier dans les délais impartis ci – dessus.*

AFFECTATION DU BIEN

***L'ACQUEREUR** s'engage expressément à affecter le terrain acquis à usage de terrain à bâtir pour de l'habitation.*

La construction projetée devra obligatoirement répondre au minimum à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

CONDITION PARTICULIERE

*Tant que l'achèvement de la totalité des travaux de la Z.A.C. n'aura pas été constaté, **L'ACQUEREUR** devra obligatoirement aviser l'aménageur de la zone de toute mise en vente ou de toute mise en location du **BIEN** vendu aux présentes ; cet avis devra être effectué par courrier adressé à la Société **ALTER PUBLIC** au moins TROIS (3) mois avant toute signature d'avant-contrat de vente ou contrat de location.*

[...]

MANDAT CONFERE A L'AMENAGEUR

Pour permettre au **VENDEUR** de parvenir à l'achèvement de la zone, et en contrepartie de ses obligations, **L'ACQUEREUR** confère, par ces mêmes présentes au **VENDEUR** le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés préfectoraux pour l'aménagement de la ZAC dont dépend **LE BIEN** ;
- pour assurer la desserte de cette zone et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers de la zone.

L'ACQUEREUR investit **LE VENDEUR** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition et vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et nécessaires soit à la réalisation de la ZAC, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique.

En outre, **L'ACQUEREUR** donne tous pouvoirs au **VENDEUR** pour effectuer toutes modifications de la zone.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par **LE VENDEUR**.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour l'achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passage ou de terrains, seront supportées par **LE VENDEUR** sans incidence sur le prix de la présente vente.

Enfin, **L'ACQUEREUR** s'interdit de s'immiscer dans les opérations d'aménagement de la zone à la charge du **VENDEUR** et à se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux entrepreneurs.

MODIFICATION Z.A.C.

L'ACQUEREUR déclare accepter, dès à présent, les modifications qui seraient, le cas échéant apportées au dossier de réalisation de la ZAC sans qu'aucun recours ne soit possible de sa part, mais sous réserve que ces modifications ne portent aucune atteinte à la réalisation de son projet de construction. »

Les copies du cahier des charges (CCCT), du cahier des prescriptions techniques et particulières (CPTP), du cahier des orientations urbaines et paysagères et de l'annexe relative à la gestion des eaux pluviales (GIEP) sont annexées.

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 qui l'a reçu le 16 mai 2025.

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

Par lettre en date du 2 juin 2025 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

Autorisations d'aliéner :

1°/ En ce qui concerne la commune de CHOLET :

Aux termes de l'acte d'acquisition de l'apporteur susvisé, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« CLAUSE ANTI-SPECULATIVE – INTERDICTION D'ALIENER

Aux termes de la promesse synallagmatique de vente régularisée entre les **PARTIES**, le 24 avril 2024, il a été inséré la clause ci-dessous relatée :

« CLAUSE ANTI-SPECULATIVE

Compte tenu de l'intérêt public qui fonde l'action d'Alter Public en faveur de l'aménagement de quartiers d'habitat à prix abordable et afin de prévenir toute volonté spéculative, l'entreprise s'engage au respect des dispositions ci-dessous :

INTERDICTION D'ALIENER

Il est expressément convenu entre les parties au présent acte que l'acquéreur ne pourra réaliser une revente spéculative du terrain.

En conséquence, toute aliénation à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, est interdite à peine de nullité, de plein droit, pendant une période de cinq ans à partir de la signature de l'acte authentique. L'action en nullité pourra être introduite par Alter Public ou la Ville de Cholet.

Pendant cette période de cinq ans, l'acquéreur, pourra cependant être autorisé à aliéner le bien acquis avec l'autorisation expresse de la commune de Cholet dans le cas suivant, à savoir :

L'acquéreur justifie d'un motif légitime, réel et sérieux rendant nécessaire la revente du bien. Peuvent ainsi être consécutifs de ce motif le redressement ou la liquidation judiciaire de l'acquéreur, précision étant ici faite que cette liste ne présente aucun caractère limitatif.

Ainsi, en cas de revente du terrain avant réalisation d'une maison d'habitation, l'acquéreur, devra solliciter et obtenir l'autorisation de la Ville de Cholet. L'agrément pourra lui être refusé si le prix de revente proposé dépasse un prix théorique calculé par rapport au prix initial hors taxes et réévalué, à savoir :

- Des frais d'acquisition*
- De l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié à l'INSEE, précision étant ici faite que l'indice de base sera constitué par le dernier indice publié préalablement à la signature de l'acte authentique d'acquisition (soit l'indice du premier trimestre 2024 soit 2227) et que l'indice de référence sera le dernier indice connu au jour de la demande d'agrément*
- Du montant des éventuels travaux et améliorations réalisés dans le logement, sur présentation de justificatifs. »*

Par lettre en date du 16 mai 2025 relancé par courriel du 3 juillet, le notaire soussigné a demandé à la commune de CHOLET l'autorisation de procéder au présent apport.

Par lettre en date du 19 août 2025, la commune de CHOLET a donné son autorisation à Monsieur et Madame Serkan KOSUCU de procéder au présent apport, lequel courrier est demeuré annexé aux présentes.

2°/ En ce qui concerne ALTER PUBLIC :

Aux termes de l'acte d'acquisition de l'apporteur susvisé, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« CONDITION PARTICULIERE

Tant que l'achèvement de la totalité des travaux de la Z.A.C. n'aura pas été constaté, l'ACQUEREUR devra obligatoirement aviser l'aménageur de la zone de toute mise en vente ou de toute mise en location du BIEN vendu aux présentes ; cet avis devra être effectué par courrier adressé à la Société ALTER PUBLIC au moins TROIS (3) mois avant toute signature d'avant-contrat de vente ou contrat de location. »

En conséquence, ledit apport a été notifiée à la société ALTER PUBLIC par lettre en date du 16 mai 2025; ALTER PUBLIC ayant donné son accord au présent apport, aux termes d'un courrier en date du 19 mai 2025 ci-annexé.

Permis de construire

Un permis de construire a été délivré à l'apporteur le 6 août 2024 par Monsieur le Maire au nom de la Commune sous le numéro PC 49099 24 C 0097.

Une copie de ce permis est annexée.

Les associés et la société feront leur affaire personnelle du transfert de ce permis et du respect de ses prescriptions.

Urbanisme

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré **le 12 juillet 2024**, sous le numéro CU 49099 24 C0539.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'ACQUEREUR est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les associés reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

La société bénéficiaire de l'apport s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Périmètre de protection d'un monument historique

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de constructions ou d'aménagements sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques en date du 10 septembre 2025 est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

Obligations légales de débroussaillage (OLD)

Le titre III du livre 1^{er} de la partie législative du Code forestier impose une obligation légale de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé à la charge du propriétaire, de l'occupant ou de l'exploitant de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et des forêts.

Le débroussaillage consiste à réduire la densité végétale présente sur le terrain et à l'entretenir en l'état débroussaillé, afin de limiter le risque d'incendie, son intensité et sa propagation conformément à l'article L 131-10 du Code forestier. Cela peut passer par différents travaux tels que : l'élagage des arbres, la coupe de la végétation basse, des arbres morts, des branches des arbres afin qu'ils ne se touchent pas, la limitation de l'importance des haies et l'élimination des déchets.

A compter du 1^{er} janvier 2025, l'état des risques technologiques, miniers ou naturels prévisibles doit comprendre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes. Ils encourent aussi l'amende prévue pour les contraventions de 5^{ème} classe.

Le **BIEN**, objet des présentes, n'est pas situé dans une des zones relatées à l'article L 134-6 du Code forestier, où s'appliquent les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé.

L'**ACQUEREUR** déclare en être informé.

LOGEMENT FAMILIAL FUTUR

Les associés autorisent Monsieur et Madame Serkan KOSUCU à occuper le **BIEN** dont il s'agit à titre de résidence principale. Ils conviennent expressément que les dispositions du troisième alinéa de l'article 215 du Code civil, relatives à la protection du logement de la famille, trouveront si nécessaire à s'appliquer. La société n'aura en conséquence pas la libre disposition du **BIEN**, l'accord des deux époux étant requis pour disposer des droits par lesquels le logement de la famille est assuré.

DROIT AU LOGEMENT TEMPORAIRE – DROIT VIAGER AU LOGEMENT

Les époux, apportant aux présentes leur résidence principale, sont informés qu'ils ne pourront revendiquer, en cas de décès, ni le droit au logement temporaire ni le droit viager au logement sur ce **BIEN**, dans la mesure où ce dernier aura toujours la qualité de résidence principale au moment de la survenance du décès, ce droit étant exclusivement réservé aux propriétaires ayant la qualité de personnes physiques.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** apporté dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame KOSUCU PAR SUITE de l'acquisition faite de La Société dénommée ALTER PUBLIC, société anonyme publique locale au capital de 400.000,00 €, dont le siège est à ANGERS (49100), 48 C boulevard du Maréchal Foch, identifiée au SIREN sous le numéro 528 848 153 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGERS suivant acte reçu par Maître FARDIN notaire à CHOLET (MAINE-ET-LOIRE), le 5 septembre 2024.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MAINE-ET-LOIRE, le 30 septembre 2024, volume 2024P, numéro 21694.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le **BIEN** présentement vendu appartenait à la société ALTER PUBLIC par suite de l'acquisition qu'elle en avait fait, avec d'autres biens, de la Ville de CHOLET, département de Maine-et-Loire, suivant acte reçu par Maîtres LARDIERE et Maître SALVETAT Notaires à CHOLET, les 23 et 29 décembre 2010.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal pour la totalité des biens acquis de sept millions trois cent soixante-quatorze mille cinq cent quatre-vingt-onze euros et quatre-vingt-un centimes (7.374.591,81 eur) stipulé payable au plus tard le 15 janvier 2011 ; lequel prix a été entièrement payé depuis ainsi déclaré..

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CHOLET, le 31 janvier 2011, volume 2011P, numéro 588.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Originairement, ledit **BIEN** appartenait à la Ville de CHOLET par suite de l'acquisition qu'elle en a faite avec d'autres biens, de :

Monsieur Georges Auguste Victor CHAUEAU, retraité, et de Madame Blanche Louise Marie DURAND, son épouse, retraitée, demeurant à CHOLET, département de Maine et Loire, lieudit " La Haute Protière", nés le mari, au LONGERON (Maine et Loire), le 21 janvier 1915, l'épouse à CHOLET, le 3 septembre 1918,

Suivant acte reçu par Me Jean-Paul SECHER, notaire à CHOLET, le 7 Juin 1990,

Moyennant le prix principal pour la totalité des parcelles acquises de un million deux cent onze mille trente-trois francs quarante centimes (1.211.033,40 FRF) de l'époque, stipulé payable dès l'accomplissement des formalités de publicité foncière, ou sur certificat du notaire, intégralement réglé depuis ainsi déclaré.

Le transfert de propriété a eu lieu le jour de l'acte et l'entrée en jouissance à compter du même jour par la perception des loyers ou indemnité d'occupation, les biens vendus étant loués, savoir :

- les parcelles CY 141, 144, et 146 à M. et Mme Emile GUIGNARD, demeurant à la Basse Protière à CHOLET, en vertu d'un bail sous signatures privées en date du 1er janvier 1980, enregistré à CHOLET SUD-EST, le 4 février 1980, bordereau 53/1.
- Et le surplus à M. Guy PAVAGEAU, demeurant à CHOLET, La Fresnière, aux termes d'un bail sous signatures privées en date à CHOLET, du 29 septembre 1982, enregistré à CHOLET, le 30 septembre 1982, bordereau 381/3.

Audit acte, le vendeur a fait des déclarations régulières et a notamment déclaré que le bien vendu était libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'acquéreur.

Audit acte sont intervenus M. Emile GUIGNARD, et Mme France JOULAIN, son épouse, demeurant ensemble à la Guignardièrre à CHOLET, et M. Guy PAVAGEAU époux de Madame Marie-Anne BRAUD, sus-nommés, à l'effet de renoncer à leur droit de préemption en leur qualité de fermiers exploitants des parcelles vendues.

Aux termes dudit acte, il a été précisé :

- Que la parcelle cadastrée CY 212 provient du CY 27
- Que la parcelle cadastrée CY 214 provient du CY 28
- Que la parcelle cadastrée CY 215 provient du CY 121

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numéro 3932K établi par le cabinet MAIORE, 18 rue du Devau à CHOLET, le 15 mars 1990, qui a été déposé pour publication avec ledit acte au bureau des hypothèques de CHOLET.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CHOLET, le 20 juin 1990, volume 1990P numéro 2778.

L'état délivré le 3 septembre 1990 certifié à la date du 30 juin 1990 sur la publication de cet acte s'est révélé négatif d'inscription du chef de M. et Mme Georges CHAUEAU, vendeurs.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

Concernant Monsieur et Madame Serkan KOSUCU :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître FARDIN, notaire à CHOLET le 5 septembre 2024 pour une valeur de cent quinze mille quatre cents euros (115 400,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DE MAINE-ET-LOIRE, le 30 septembre 2024 volume 2024P, numéro 21694.

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

Le terrain a été acquis par l'origine ci-dessus.

La plus-value imposable est déterminée en distinguant la fraction de la plus-value afférente au terrain de celle afférente à la construction. La fraction de la plus-value correspondant au terrain est déterminée à partir de son prix ou sa valeur vénale, et le délai de détention se calcule à partir de son acquisition (à titre onéreux ou gratuit).

Les constructions ont commencé en novembre 2024.

Le prix d'acquisition de la construction est égal au coût des travaux de construction. La durée de détention est calculée à partir de la date du début d'exécution de ces travaux.

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 : le prix d'acquisition du terrain augmenté des frais n'est pas supérieur à la valeur d'apport et la valeur d'apport des constructions n'est pas supérieure aux coûts de la construction.

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 CHOLET (49300) – 42 rue du Planty 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.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière DE MAINE-ET-LOIRE.

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

FISCALITE DES APPORTS

APPORT PUR ET SIMPLE

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

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

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

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

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

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

Cessions de parts représentatives d'apport en nature :

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

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

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

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

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

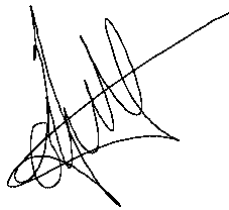
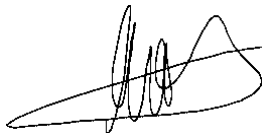
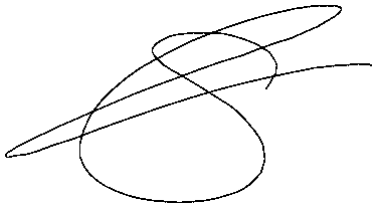
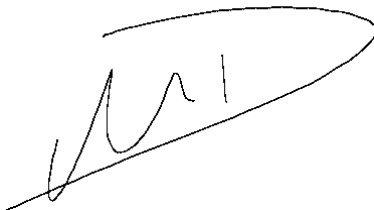
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

Mme KOSUCU Ayse a signé à CHOLET le 22 septembre 2025	
M. KOSUCU Serkan a signé à CHOLET le 22 septembre 2025	
M. KUNDAK Halit a signé à CHOLET le 22 septembre 2025	
Mme KUNDAK Kübra a signé à CHOLET le 22 septembre 2025	
et le notaire Me DE MORAIS MARC-ALEXANDRE a signé à CHOLET L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT DEUX SEPTEMBRE	

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Générée sur support électronique depuis le Minutier Central Electronique
des Notaires de France par le notaire qui a apposé sa signature
électronique qualifiée.

Et certifiée conforme à l'acte authentique déposé sous le numéro
34913220253132158