

31752902

CT/EP/

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

**A CONDRIEU (Rhône), 40 Rue des Granges, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Claude TOUZET, notaire associé de la Société d'Exercice Libéral
à Responsabilité Limitée "NOTAIRES CONDRIEU ", titulaire d'un Office Notarial
à CONDRIEU, 40 Rue des Granges, identifié sous le numéro CRPCEN 69036,
soussigné,**

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1/ Monsieur Alex Charles Antoine **MEANT**, chef d'entreprise, demeurant à
LYON 2ÈME ARRONDISSEMENT (69002) 9 rue Henri IV.
Né à LYON 2ÈME ARRONDISSEMENT (69002) le 29 septembre 1996.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ Monsieur Raphaël Louis Jean **PONS**, éducateur spécialisé, demeurant à
LYON 2ÈME ARRONDISSEMENT (69002) 9 rue Henri IV.
Né à SAINT-JEAN-DE-BRAYE (45800) le 29 septembre 1995.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Alex MEANT à ce non présent est ici représenté par Madame Elise
PIVOT, professionnellement domiciliée à CONDRIEU (69420), 40 rue des Granges,
ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous seing privé
annexée aux présentes.

- Monsieur Raphaël PONS à ce non présent est ici représenté par Madame
Annie LAFFONT, professionnellement domiciliée à CONDRIEU (69420), 40 rue des
Granges, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous
seing privé annexée aux présentes.

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 :

- Vérifications COMEDEC des extraits d'actes de naissance.

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

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, dite loi Informatique et Libertés, au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) du 27 avril 2016 entré en application le 25 mai 2018 et à la Circulaire du Conseil Supérieur du Notariat en date du 12 mai 2022, les documents relatifs à la capacité des parties contenant des données à caractère personnel ne seront pas annexés aux présentes.

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.

ARTICLE 2 . OBJET

La société a pour objet :

- de constituer une alternative à l'indivision ;
- de garantir la stabilité des relations entre les associés par le recours notamment aux clauses d'agrément ci-après stipulées ;
- l'achat, la construction, l'entretien et l'amélioration de tous immeubles bâtis ou non bâtis en pleine propriété ou en nue-propriété et à l'extinction de l'usufruit en pleine propriété,
- L'exploitation de ces immeubles par leur location à toutes personnes physiques ou morales et le cas échéant la mise à disposition gratuite au profit d'un associé,
- L'emprunt de tous les fonds nécessaires à cet objet et la mise en place de toutes sûretés réelles ou autres garanties nécessaires.
- Le cautionnement simplement hypothécaire pour tout prêt qui serait accordé soit au locataire des locaux appartenant à la société en vue de l'aménagement desdits locaux, soit à un acquéreur de parts sociales pour l'acquisition de ses parts,
- Exceptionnellement l'aliénation des immeubles devenus inutiles à la société, notamment au moyen de vente, échange ou apport en société.
- La propriété et la gestion de tous placements tels que valeurs mobilières, droits sociaux ou tous autres titres de toute nature, y compris les instruments financiers à terme et les opérations assimilées, détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, par

voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscriptions de parts, d'actions, obligations et de tous titres ou droits sociaux en général.

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

Les décisions d'acquérir ou de vendre un immeuble social, d'emprunter, de se porter caution ou consentir toute sûreté réelle sur les immeubles sociaux peuvent être valablement prises par la société civile pourvu qu'elles n'affectent pas le caractère civil de la société.

Dans ses rapports avec les tiers, le gérant jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société dans les limites de l'objet social de la société tel qu'il est défini aux présents statuts et accomplir tous les actes contribuant à sa réalisation.

ARTICLE 3 . DENOMINATION

La dénomination sociale est : **29 SEPTEMBRE**

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 : **PREMEAUX-PRISSEY (21700), 1 place Saint Martin.**

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.

La société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DIJON.

ARTICLE 5 . DUREE

La société est constituée pour une durée de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (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.

Par décision collective extraordinaire des associés, la société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder quatre-vingt-dix-neuf ans

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

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

Apports en numéraire

Les parts attribuées en rémunération d'apports en 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 simple, 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.

ARTICLE 6 . APPORTS

Apport en numéraire

Monsieur Raphaël PONS apporte :

- La somme de MILLE HUIT CENT QUARANTE-CINQ EUROS (1 845,00 EUR).

Origine de propriété :

La somme de 1 845 € apportée par Monsieur Raphaël PONS lui appartient personnellement.

Monsieur Alex MEANT apporte :

- La somme de CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (155,00 EUR).

Origine de propriété :

La somme de 155 € apportée par Monsieur Alex MEANT lui appartient personnellement.

Apports immobiliers

Monsieur Alex MEANT susnommé et requérant aux présentes, fait apport à la société, sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté par celle-ci de sa quote-part indivise, soit une moitié (1/2) en pleine propriété, dans les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Désignation

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à **PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT 75016 11 Rue Claude Lorrain, 17 villa Cheysson.**

Comprenant un corps de bâtiment en bordure de la rue Claude Lorrain et un autre bâtiment en aile, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième en partie lambrissé.

Un même escalier éclairé sur une courette dessert à l'étage les appartements du bâtiment en bordure de la rue Claude Lorrain et à mi-étage les appartements du bâtiment en aile.

Cour contiguë avec l'immeuble portant le n°9 sur la rue Claude Lorrain, d'une contenance de vingt-cinq mètres carrés environ.

- courette d'une superficie de cinq mètres carrés environ contiguë avec l'immeuble portant le n°13 sur la rue Claude Lorrain.

- courette d'une superficie de trois mètres carrés environ contiguë avec le même immeuble et le passage Cheysson.

Murs mitoyens à droite et à gauche, le mur bordant le passage Cheysson est à la propriété.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	163	17 VLA CHEYSSON	00 ha 01 a 66 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

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

Lot numéro quatorze (14)

Au sixième étage, première porte à gauche, une chambre avec lavabo, portant le numéro 13.

Et les douze millièmes (12 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15)

Une chambre numéro 14 au sixième étage, deuxième porte gauche.

Et les treize millièmes (13 /1000 èmes) des parties communes générales.

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

Il est ici précisé que les lots 14 et 15 sont actuellement réunis.

Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas annexés.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Robert CHARDON notaire à PARIS le 1er février 1950 publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 17 mars 1950, volume 1712, numéro 3.

EFFET RELATIF

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Claude TOUZET, notaire à CONDRIEU, le 28 janvier 2025, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 18 février 2025, volume 2025P, numéro 5267.

Licitation suivant acte reçu par Maître Claude TOUZET, notaire à CONDRIEU, le 8 aout 2025, en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS.

EVALUATION

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés sont évalués en totalité et en pleine propriété à la somme CENT DIX-NEUF MILLE EUROS (119 000,00 EUR),

Soit pour la moitié indivise apportée par Monsieur MEANT une valeur de **CINQUANTE-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (59 500,00 EUR)**.

ORIGINE DE PROPRIETE

I - Originairement, les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartenant à Monsieur Michel DUGER et Madame Josette LAVIGNE, tous deux décédés ainsi qu'il sera dit ci-après, et dépendaient de la communauté de biens ayant existé entre eux, savoir :

. Le lot n° 15, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite avec d'autres biens, de :

1°) Madame Anne-Marie Jeanne SANONER, sans profession, demeurant à PARIS 16^{ième} (75016), 104 rue de La Tour.

Née à PARIS 15^{ième} (75015), le 14 mai 1927.

Epouse de Monsieur Jean Pierre Henri Marie COLLET.

2°) Monsieur Christian Marie Georges SANONER, représentant, demeurant à SAINT MAUR DES FAUSSES, 26 avenue Galilée.

Né à PARIS 16^{ième} (75016), le 17 décembre 1928.

Epoux de Madame Janine Louise COINCE.

3°) Monsieur Philippe Roger Georges André MOUCHOT, docteur en médecine, demeurant à PARIS 16^{ième} (75016), 11 rue de Siam.

Né à PARIS 16^{ième} (75016), le 18 mai 1921.

Célibataire.

4°) Madame Colette Anne Marie Odette MOUCHOT, sans profession, demeurant à PARIS 16^{ième} (75016), 8 rue Octave Feuillet.

Née à PARIS 16^{ième} (75016), le 25 septembre 1913.

Epouse de Monsieur Paul Michel Max LAURIAU.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean THION DE LA CHAUME et Maître Michel TANSARD, notaires à PARIS, le 29 Juin 1965.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de SOIXANTE DIX MILLE FRANCS (70.000,00 Francs) payé comptant et quittancé audit acte. Audit acte, il a été fait toutes les déclarations de droit et d'usage en pareille matière.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de la SEINE 3, le 27 août 1965 volume 5311 numéro 3.

Ledit acte a été suivi d'une attestation rectificative établie par Maître Michel TANSARD, notaire à PARIS, le 13 septembre 1965, publiée au service de la publicité foncière de la SEINE 3, le 28 septembre 1965 volume 5330 numéro 3.

. Le lot n°14, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite de :

Monsieur Francis James EVANS, fonctionnaire, époux de Madame Rachel Elizabeth TURNER, demeurant à WHITBOURNE WORCESTER (Grande-Bretagne), WE 65RX Little Tedney.

Né à BOULOGNE BILLANCOURT(Hauts-de-Seine) le 15 août 1964.

Soumis au régime légal anglais de la séparation de biens à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à WOOTON (Grande-Bretagne), le 16 Juin 1990.

Statut et régime matrimoniaux non modifiés depuis.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard PICHON, notaire à PARIS 4^{ème} (75004), le 18 décembre 2001.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUINZE MILLLE DEUX CENT QUARANTE QUATRE EUROS ET QUATRE VINGT DIX CENTIMES (15.244,90 €) payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 31 janvier 2002 volume 2002P numéro 657.

II - Décès de Monsieur Michel DUGER

Monsieur Michel François Jean **DUGER**, en son vivant retraité, demeurant à PARIS 16^{ème} arrondissement (75016), 11 rue Claude Lorrain, Epoux en uniques noces de Madame Josette LAVIGNE. Né à BAYONNE (64100), le 05 mars 1935. De nationalité française. Résidant en France. Est décédé à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), le 23 février 2021, laissant pour lui succéder à défaut de descendants et de ses père et mère :

Son épouse survivante, Madame Josette **LAVIGNE**, retraitée, demeurant à PARIS 16^{ème} arrondissement (75016), 11 rue Claude Lorrain, Née à PARIS 12^{ème} arrondissement (75012), le 30 janvier 1931.

Avec qui il s'était marié à la Mairie de PARIS 16^{ème} arrondissement (75016), le 14 juin 1965, initialement sous le régime conventionnel de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître THION DE LA CHAUME, Notaire à PARIS 1^{er} arrondissement (75001), le 09 Juin 1965, puis sous le régime de la communauté universelle de tous biens présents et à venir, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre DEIS, Notaire à PARIS (4^{ème}), le 09 octobre 2002, homologué suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de PARIS en date du 27 juin 2003,

- Attributaire en vertu de l'article 3 dudit acte de changement de régime matrimonial et à titre de convention de mariage, de tous les biens meubles et immeubles composant la communauté sans exception,

- Donataire de l'universalité de la pleine propriété des biens meubles et immeubles dépendant de la succession, aux termes d'un acte de donation entre époux reçu par Maître Pierre SOULE-THOLY, notaire à BAYONNE, le 24 février 1992, sauf à confondre lesdits droits avec le bénéfice de la clause d'attribution intégrale susvisée,

- Héritière, en vertu de l'article 757-2 du Code civil, de la totalité des biens dépendant de la succession sauf à confondre lesdits droits avec le bénéfice de la clause d'attribution intégrale susvisée.

En outre, le conjoint survivant était :

- bénéficiaire de plein droit de la jouissance gratuite, pendant une année, du logement appartenant aux époux qu'il occupait effectivement à titre d'habitation principale à l'époque du décès, et du mobilier, compris dans la succession, qui le garnit conformément aux dispositions de l'article 763 du Code civil.

- et bénéficiaire, s'il le demande dans l'année du décès, du droit viager d'habitation sur ledit logement et du droit d'usage du mobilier le garnissant.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître Karinn QUIVY-CAHIERRE, notaire à TOULOUSE, le 15 novembre 2023.

Ensuite de ce décès, une attestation de propriété immobilière a été établie suivant acte reçu par Maître Karinn QUIVY-CAHIERRE, notaire à TOULOUSE, le 1^{er} décembre 2023, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière du PARIS 2 le 20 décembre 2023 volume 2023P n°38395

III - Décès de Madame Josette LAVIGNE épouse DUGER

Madame Josette LAVIGNE, en son vivant retraitée, demeurant à PARIS 16^{ème} arrondissement (75016), 11 rue Claude Lorrain, Veuve en uniques noces de Monsieur Michel François Jean DUGER. Née à PARIS 12^{ème} arrondissement (75012), le 30 janvier 1931. De nationalité française. Résidant en France.

Est décédée ab intestat à PUTEAUX (92800), le 14 septembre 2022, laissant pour lui succéder :

- Monsieur Philippe André Roger LAVIGNE, projeteur, demeurant à TURNY (89570), 8 rue Cours St Martin BAS-TURNY.

- Né à TONNERRE (89700), le 23 mai 1968.

Epoux de Madame Nathalie RAMAUGE.

De nationalité française.

Résidant en France.

Son cousin au cinquième degré dans la ligne paternelle.

Héritier à concurrence de la moitié indivise de la succession.

- Madame Jeannine ROUSSELET, décédée ainsi qu'il sera dit ci-après

Sa cousine au quatrième degré dans la ligne maternelle.

Héritière à concurrence de la moitié indivise de la succession.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître Karinn QUIVY-CAHIERRE, notaire à TOULOUSE, le 15 novembre 2023.

Ensuite de ce décès, une attestation de propriété immobilière a été établie suivant acte reçu par Maître Karinn QUIVY-CAHIERRE, notaire à TOULOUSE, le 1^{er} décembre 2023, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière du PARIS 2 le 20 décembre 2023 volume 2023P n°38395.

IV- Décès de Madame Jeannine ROUSSELET

Madame Jeannine ROUSSELET, en son vivant retraitée, demeurant à SAINT-PIERRE-DE-COLOMBIER (07450) 80 route de Juvinas.

Née à COLOMBES (92700), le 31 octobre 1928.

Veuve en uniques noces de Monsieur Charles Francisque FLACHAT.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

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

Est décédée à SAINT-PIERRE-DE-COLOMBIER (07450) (FRANCE), le 31 mars 2024, laissant pour lui succéder :

1°) Madame Zoé Francine Laure **FLACHAT**, retraitée, demeurant à TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69160) 237 avenue Charles de Gaulle.

Née à LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT (69006) le 28 décembre 1962.

Sa fille, issue de son union avec Monsieur Charles Francisque FLACHAT, son époux prédécédé.

2°) Venant par représentation de Madame Odile Aimée Lydie FLACHAT, autre enfant de la personne décédée, née de la même union à LYON 6^{ème} arrondissement (Rhône) le 19 avril 1964, prédécédée à PIERRE BENITE (Rhône), le 5 mai 2013, épouse de Monsieur Christian MEANT, les enfants de cette dernière, petits-enfants de la défunte :

a) Monsieur Alex Charles Antoine MEANT, susnommé et requérant aux présentes,

b) Monsieur Nestor André Louis **MEANT**, en recherche d'emploi, demeurant à LYON 3ÈME ARRONDISSEMENT (69003) 4 rue Saint Maximin.

Né à SAINTE-FOY-LES-LYON (69110) le 13 janvier 1999.

- Madame Zoé FLACHAT : pour la moitié (1/2) en pleine propriété ;

- Monsieur Alex MEANT et Monsieur Nestor MEANT : ensemble pour la moitié (1/2) ou chacun divisément pour un quart (1/4).

Un acte de notoriété en suite du décès de Madame Odile MEANT née FLACHAT a été dressé par Maître NOURISSAT, notaire à SAINTE FOY LES LYON (Rhône) le 13 septembre 2013.

Etant ici précisé que de l'union des époux Charles Francisque FLACHAT et Jeannine ROUSSELET est issu un autre enfant, Monsieur René FLACHAT, né à LYON 6^{ème}, le 6 septembre 1968, prédécédé à CALUIRE ET CUIRE (69300), le 25 septembre 1968.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété a été reçu par Maître Claude TOUZET, notaire à CONDRIEU (69420) le 22 mai 2024.

Ensuite de ce décès, une attestation de propriété immobilière a été établie suivant acte reçu par Maître Claude TOUZET, notaire à CONDRIEU, le 28 janvier 2025

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 18 février 2025 volume 2025P, numéro 5267.

V- Licitations MEANT-FLACHAT/MEANT

Aux termes d'un acte reçu par Maître Claude TOUZET, notaire à CONDRIEU le 8 août 2025, Madame Zoé FLACHAT et Monsieur Nestor MEANT, susnommés, ont cédé à titre de licitation à Monsieur Alex MEANT, susnommé et requérant aux présentes, tous les droits indivis qu'ils détenaient dans les biens et droits immobiliers sus-désignés.

Cette cession a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité de PARIS 2.

PROPRIETE-JOUISSANCE

La société bénéficiaire sera propriétaire des droits immobiliers apportés à compter du jour de son immatriculation au greffe du tribunal de commerce de DIJON.

URBANISME

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par le cabinet JURIS URBA en date du 9 avril 2025 est demeurée annexée aux présentes.

Le notaire soussigné a donné lecture aux parties qui le reconnaissent dudit document.

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.

De leur côté, les parties déclarent que ce bien ne fait actuellement l'objet d'aucune mesure administrative particulière pouvant porter atteinte à une paisible jouissance.

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 ce document.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'apport ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, le BIEN apporté constituant un seul local à usage d'habitation dans un bâtiment dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme).

En outre, il résulte des documents d'urbanisme obtenus que la commune n'a pas pris de délibération motivée pour déroger à ces dispositions légales.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Les renseignements hypothécaires délivrés au notaire soussigné ne révèlent aucune inscription en cours de validité ni prénotation.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

L'apporteur déclare :

- que l'immeuble objet du présent acte entre dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique pour avoir été construit antérieurement au 1er janvier 1949.

- qu'à sa connaissance, aucun occupant dudit immeuble n'a été atteint de saturnisme. ;

- qu'il n'a en outre reçu aucune notification de la part du préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de cet immeuble en vue de déterminer s'il présente un risque d'exposition au plomb pour ses occupants.

- que conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-1 et suivants et R. 1334-1 et suivants du Code de la santé publique, le constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant du plomb ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, devrait être annexé aux présentes.

- que le constat susvisé n'étant pas annexé, il reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes que contrairement aux stipulations figurant sous le paragraphe "Charges et conditions" du présent acte, il ne pourra en aucun cas s'exonérer de la garantie des vices cachés à raison des vices constitués par la présence de matériaux et produits de la construction contenant du plomb.

Le représentant de la société bénéficiaire déclare avoir été informé par le notaire soussigné des conséquences pénales pouvant résulter de cette situation et notamment du risque de condamnation à une contravention de 5ème classe.

Connaissance prise de cette situation, le représentant de la société bénéficiaire requière néanmoins le notaire soussigné de recevoir l'acte en l'état, sans autre information, et sans attendre la production du constat.

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande à l'apporteur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Concernant les parties privatives :

Un état établi par le cabinet Paris Ouest Diagnostic 115 rue Saint Dominique 75007 Paris, diagnostiqueur immobilier le 26 juin 2024, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Concernant les parties communes :

Un diagnostic technique a été établi par le cabinet DEP le 13 mars 2023.

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011. Une copie du diagnostic demeure annexée aux présentes.

MERULES

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mэрule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

L'apporteur déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

ETAT DE L'IMMEUBLE – TERMITES

L'apporteur déclare que les biens apportés sont situés dans une zone d'exposition aux termites.

Pour les parties privatives

Conformément aux dispositions prévues par l'article L. 133-1 du Code de la construction et de l'habitation, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois devrait être annexé au présent acte.

Ledit diagnostic n'étant pas annexé, l'apporteur reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes que contrairement aux stipulations figurant sous le paragraphe "Charges et conditions" du présent acte, il ne pourra en aucun cas s'exonérer de la garantie des vices cachés à raison des vices constitués par la présence de termites dans les biens sus-désignés.

Connaissance prise de cette situation, le représentant de la société bénéficiaire requiert néanmoins le notaire soussigné de recevoir l'acte en l'état, sans autre information, et sans attendre la production dudit diagnostic.

Pour les parties communes

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'une recherche de termites dans les parties communes a été effectuée par le cabinet DEP le 20 septembre 2024, à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

Les conclusions sont les suivantes : « *Absence d'indice de présence de termites au jour du diagnostic* », dont copie est annexée aux présentes.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE AU GAZ

L'apporteur déclare que les biens apportés ne comportent pas d'installation intérieure de gaz.

En conséquence, le présent apport n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

L'apporteur déclare que les biens apportés comportent une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans doit être annexé au présent acte.

L'apporteur a fait établir un état de celle-ci par le cabinet PARIS OUEST DIAGNOSTIC, susnommé, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 26 juin 2024, annexé.

Il est rappelé à la société bénéficiaire qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

De par l'absence d'alimentation en électricité lors du contrôle tel que le diagnostiqueur l'a spécifié dans son rapport, les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour les parties privatives

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

Il existe 7 classes d'énergie de "A" (**BIEN** économe) à "G" (**BIEN** énergivore).

Les logements mis en location doivent respecter des critères de décence énergétique répondant à un niveau de performance minimal prévu par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G est interdite. A compter du 1^{er} janvier 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et à partir du 1^{er} janvier 2034 aux logements de classe E. Aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer n'est possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1^{er} janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1^{er} janvier 2031 entre les classes A et E.

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

Depuis le 21 novembre 2024, pour être mis en location les meublés de tourisme, soumis à une autorisation préalable de changement d'usage, devront être compris entre les classes A et E en France métropolitaine.

A compter du 1er janvier 2034, l'ensemble des meublés de tourisme devra respecter les critères de décence susvisés, à l'exception des locaux constituant la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

A compter de cette même date, le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme, qui ne respecte pas les niveaux de performance exigés, s'exposera à une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros par local concerné.

En ce qui concerne les lots 14 et 15

Un diagnostic établi par PARIS OUEST DIAGNOSTIC le 10 juillet 2024 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : CLASSE G 584 kWh/m².an
- Émissions de gaz à effet de serre : CLASSE C 18 kg éqCO₂/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2475E2498542U

Pour les parties communes : DPE collectif

Les dispositions de l'article L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation imposent la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique collectif, dans les conditions prévues à l'article L 126-26 du même Code.

Ce diagnostic doit être établi pour tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé antérieurement au 1^{er} janvier 2013.

Il doit être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans sauf lorsqu'un diagnostic, réalisé après le 1^{er} juillet 2021, permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C.

Ce diagnostic est obligatoire pour les copropriétés comprenant plus de 50 lots principaux et s'imposera à partir :

- du 1^{er} janvier 2026, pour les copropriétés comprenant un maximum de 50 lots principaux ;
- du 1^{er} janvier 2028 en Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et à Mayotte.

L'apporteur déclare qu'aucun DPE collectif n'a été établi.

Rénovation énergétique - Information

Le 17°bis de l'article L 111-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose ce qui suit :

"Rénovation énergétique performante : la rénovation énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation est dite performante lorsque des travaux, qui veillent à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air, permettent de respecter les conditions suivantes :

Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en classe A ou B au sens de l'article L. 173-1-1 ;

L'étude des six postes de travaux de rénovation énergétique suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.

Toutefois, par exception, une rénovation énergétique est dite performante en application du premier ou de l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis :

-pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent pas faire l'objet de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B, lorsque les travaux permettent un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L. 173-1-1 et que les six postes de travaux précités ont été traités ;

-pour les bâtiments de classe F ou G avant travaux au sens du même article L. 173-1-1, lorsqu'ils atteignent au moins la classe C après travaux et que les six postes de travaux précités ont été étudiés.

Une rénovation énergétique performante est qualifiée de globale lorsqu'elle est réalisée dans un délai maximal ne pouvant être fixé à moins de dix-huit mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement ou à moins de vingt-quatre mois pour les autres bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation et lorsque les six postes de travaux précités ont été traités.

Un décret en Conseil d'Etat précise les critères relatifs aux contraintes et aux coûts justifiant l'exception prévue au cinquième alinéa du présent 17° bis. Il fixe les délais prévus à l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis."

Le décret numéro 2022-510 du 8 avril 2022 pris en application a notamment créé les deux articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

- Article R 112-18 :

"Les bâtiments entrant dans le cadre de l'exception prévue au cinquième alinéa du 17° bis de l'article L. 111-1 sont ceux pour lesquels des travaux de rénovation performante :

1° Entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :

a) Les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ;

b) L'immeuble ou ensemble architectural ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine ;

c) Les sites inscrits ou classés mentionnés au chapitre 1er du titre IV du livre III du code de l'environnement ;

d) Les constructions, en vertu des dispositions du règlement du plan d'occupation des sols applicable prises sur le fondement des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme, et relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, sous réserve du droit de surplomb pour une isolation thermique par l'extérieur prévu à l'article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Excéderaient 50 % de la valeur vénale du bien, évaluée par un professionnel dans le domaine de l'immobilier ;

3° Feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment. Ce risque est justifié par une note argumentée rédigée par un homme de l'art, sous sa responsabilité ;

4° Ne seraient pas conformes à toutes autres obligations relatives, notamment, au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation."

- Article R 112-19 :

"Le délai de réalisation d'une rénovation performante globale mentionné au septième alinéa du 17° bis de l'article L. 111-1 est de dix-huit mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement. Pour les bâtiments et ou parties de bâtiments comprenant plusieurs logements, le délai de réalisation est de vingt-quatre mois lorsque le bâtiment comprend au plus cinquante logements et de trente-six mois lorsque le bâtiment comprend plus de cinquante logements.

Ce délai court à compter de la date du premier ordre de service délivré pour le démarrage des travaux de rénovation, et a pour terme la date du dernier procès-verbal de réception de ces mêmes travaux."

L'immeuble apporté en vertu des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par l'article L.134-3 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans devrait être annexé au présent acte.

Ledit diagnostic n'étant pas annexé, le représentant de la société bénéficiaire reconnaît être parfaitement informé de cette situation et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT

Conformément aux dispositions des articles L 126-35-2 à L 126-35-11 et R 126-32 à R 126-34 du Code de la construction et de l'habitation, un carnet d'information du logement, s'il est à usage d'habitation, doit être établi par le propriétaire ou le maître de l'ouvrage lors de sa construction ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur sa performance énergétique, sous réserve que ces constructions ou travaux aient débuté à compter du 1^{er} janvier 2023.

Le contenu de ce carnet est fixé par les textes susvisés.

La société bénéficiaire déclare avoir été informée, par le notaire soussigné, de l'obligation d'établir ledit carnet et de le transmettre au nouveau propriétaire lors de toute mutation du logement tel qu'il est au moment de la mutation.

L'apporteur déclare que le **BIEN** dont il s'agit n'entre pas dans le champ d'application des articles L 126-35-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en raison de l'absence de travaux avec incidence significative, en conséquence, le carnet d'information du logement n'est pas requis.

AUDIT ENERGETIQUE

Le **BIEN** objet des présentes relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, par suite il n'a pas été établi d'audit énergétique.

ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

ASSAINISSEMENT

En matière d'assainissement

Aux termes de l'article L1331-1 du Code de la santé publique, lorsqu'un immeuble est situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble, quelles qu'en soient la nature et les caractéristiques, a l'obligation de se raccorder au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf dérogation accordée par la commune.

Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, le propriétaire peut être astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé (article L 1331-8).

Faute pour le propriétaire de s'exécuter, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office aux travaux, aux frais du propriétaire, en appliquant une majoration à la taxe de raccordement qu'il aurait dû acquitter (article L.1331-6 et L1331-7).

Lorsqu'un immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être "doté d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement" (article L.1331-1). Les frais de raccordement ou de mise en conformité d'une installation peuvent être élevés et leur montant ne peut être objectivement évalué que par une entreprise spécialisée.

En matière d'évacuation des eaux pluviales

Aux termes de l'article 681 du Code civil : "*Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin*".

Le régime de l'évacuation des eaux pluviales est fixé par un règlement sanitaire départemental. Il est notamment prévu que les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité et qu'il est interdit d'y jeter débris et autres immondices. Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de celui d'évacuation des eaux usées. L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée en permanence et le Maire a la possibilité de réglementer les rejets sur la voie publique dans le cadre de ses pouvoirs de police en matière de lutte contre les accidents, les inondations et la pollution.

L'apporteur déclare que l'immeuble est raccordé à l'assainissement communal. Cet assainissement n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité par le service public d'assainissement.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'état risques et pollutions est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, l'information relative des Secteurs d'Information sur les Sols et la pollution des sols et du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité, et de la situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon. En terme de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :

- zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),
- zone de sismicité faible,
- zone de sismicité modérée,
- zone de sismicité moyenne,
- zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

Il est ici précisé qu'il y a lieu de respecter, à l'exception des zones de sismicité très faible, pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du

Code de l'environnement. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les risques naturels et technologiques sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

La prescription de travaux par le règlement du plan de prévention des risques pourra concerner le plan de prévention des risques naturels, le plan de prévention des risques technologiques, et le plan de prévention des risques miniers.

En application de l'article R562-5 du Code de l'environnement, la prescription de travaux :

- se caractérise par une obligation de faire pour le propriétaire ;
- concerne les immeubles déjà existants à la date d'approbation du plan de prévention des risques ;
- contient un délai de mise en œuvre, variant de 1 à 5 ans ;
- ne peut avoir un coût total supérieur à 10% de la valeur vénale de l'immeuble. S'il est supérieur aux 10%, la prescription perd son caractère obligatoire.

Un état des risques et pollutions est annexé aux présentes.

La société bénéficiaire s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Le représentant de la société reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

DECLARATION SUR LES SINISTRES

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble sus désigné n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2) ou miniers.

RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

L'apport de l'immeuble ci-dessus, est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit et notamment, sous celles suivantes que la société s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION – CONTENANCE

L'immeuble est apporté dans leur état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de la société.

La société prendra l'immeuble apporté tel qu'il existe et se comporte au jour fixé pour l'entrée en jouissance sans pouvoir exercer aucun recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit, et notamment pour cause de vices du sol ou du sous-sol, cachés ou apparents, vices de construction, erreur dans la désignation.

2-) SERVITUDES

La société profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble apporté le tout à ses risques et périls, sans recours contre les apporteurs et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

L'apporteur déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi.

3-) ASSURANCES

L'apporteur s'oblige à communiquer à la société tous renseignements concernant les assurances s'appliquant à l'immeuble apporté et à informer l'assureur de l'aliénation, par lettre recommandée.

La société fera son affaire personnelle, de manière à ce que l'apporteur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par l'apporteur ou les précédents propriétaires.

- En cas de continuation de toutes assurances, la société en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété.

- En cas de résiliation de toutes assurances, la société s'engage à en informer l'assureur de l'apporteur, par lettre recommandée.

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

La société acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auquel l'immeuble peut et pourra être assujéti.

5-) ABONNEMENTS DIVERS

La société fera son affaire personnelle éventuellement à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

Elle devra donc souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et elle devra justifier du tout à l'apporteur, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'EXISTENCE D'UNE COPROPRIETE

Le présent apport a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété et état descriptif de division et le cas échéant, de ses actes modificatifs et complémentaires.

Le représentant de la société déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

La société sera, par le seul fait des présentes, subrogée de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour l'apporteur de ce règlement de copropriété et état descriptif de division ainsi que de ses éventuels modificatifs. Elle en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter, en ce qui concerne les biens et droits immobiliers, de façon à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le l'apporteur par qui que ce soit.

Spécialement, la société supportera et acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance sa quote-part des charges communes telle qu'elle résulte du règlement de copropriété.

L'apporteur déclare :

- que le syndic de l'immeuble est : GTF IMMOBILIER, 50 rue de Châteaudun 75009 PARIS 9EME ;
- que le règlement de copropriété n'a pas subi d'autres modifications que celles pouvant être éventuellement sus-énoncées ;
- que les lots apportés n'ont pas fait l'objet de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, ou les parties communes, qui auraient été irrégulièrement autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- que leur consistance actuelle n'a pas été irrégulièrement modifiée notamment par annexion de partie commune ;
- que l'affectation actuelle desdits lots est la même depuis leur acquisition et qu'à sa connaissance elle n'a pas été modifiée antérieurement à leur acquisition.

Notification : Avis du présent acte sera donné par le notaire soussigné au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

PUBLICITE FONCIERE – POUVOIRS

Une copie authentique des présentes sera publiée au service de la publicité foncière de la situation de l'immeuble (PARIS 2).

Si lors ou par la suite de l'accomplissement de cette formalité, il existe ou survient des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements quelconques, grevant l'immeuble apporté, du chef de l'apporteur ou des précédents propriétaires, l'apporteur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu, de l'état révélant lesdites inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements.

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clerks et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou

séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état-civil.

REMISE DE TITRES

L'apporteur ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais la société sera subrogée dans tous leurs droits pour se faire délivrer à leurs frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien apporté.

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : SOIXANTE ET UN MILLE CINQ CENTS EUROS (61 500,00 EUR).

Il est divisé en 100 parts, de SIX CENT QUINZE EUROS (615,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Alex MEANT à concurrence de 97 parts, numérotées de 1 à 97 en rémunération de ses apports en numéraire et en nature.

Monsieur Raphael PONS à concurrence de 3 parts, numérotées de 98 à 100 en rémunération de son apport en numéraire.

ARTICLE 8 . AUGMENTATION DU CAPITAL

8-1 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 nature ou en numéraire, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées.

Il est ici précisé qu'un usufruitier de parts sociales pourra souscrire dans les conditions ci-après déterminées à toute augmentation de capital.

8-2 Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par 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 création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application du principe de l'égalité entre les 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.

En présence de parts sociales démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part), 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.

Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion définies par l'article 669 du Code général des impôts (ou l'article qui s'y substituera), sauf accord entre eux pour retenir un autre mode de valorisation des droits démembrés.

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 à l'article 1690 du Code Civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions indiquées ci-après et notamment celles spécifiques stipulées à l'article 8-3 ci-après applicables exclusivement aux parts sociales démembrées.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent l'être par des tiers étrangers à la société, à condition que chacun d'eux soit agréé dans les conditions fixées ci-après.

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 15 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 membres de la société.

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.

8-3 Règles particulières en cas de démembrement de parts sociales : pacte de préférence :

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

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier (ou en cas de cession par un usufruitier, le nu-proprétaire) aura la préférence sur tout amateur ou acquéreur.

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

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

Réglementation de ce pacte de préférence :

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

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

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, c'est 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 social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération.

La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts sociales démembrées (usufruit d'une part, nue-propiété d'autre part) 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 à moins que les parties nus-propiétaires et usufruitiers n'en conviennent autrement à la majorité simple.

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 les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire reportés sur ledit bien.

TITRE III . PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 . REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé dans la société résultent seulement des présentes, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulièrement consenties, constatées et publiées.

ARTICLE 11 . QUALITE D'ASSOCIE

La qualité d'associé n'est reconnue qu'au plein propriétaire et au nu-propiétaire de parts sociales démembrées. En tout état de cause, l'usufruitier et le nu-propiétaire auront le droit de participer aux assemblées générales et disposeront d'un droit d'information.

Le droit de vote sera exercé par chacun des associés, et en cas de démembrement conformément à ce qui est prévu à l'article 27 des présents statuts.

ARTICLE 12 . CESSION ENTRE VIFS DES PARTS SOCIALES

I - Constatation des cessions de parts

Toute cession de parts sociales en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propiété doit être constatée par un écrit.

La cession n'est opposable à la société qu'après avoir été signifiée à la société ou acceptée par elle dans un acte notarié, conformément à l'Article 1690 du Code Civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

II – Agrément

Entre associés, les parts sont librement cessibles.

Toutes les autres cessions ne peuvent intervenir qu'avec le consentement de la gérance.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé ou le détenteur de droits démembrés qui projette de céder l'usufruit, la nue-propiété ou la pleine propriété de ses parts doit en faire la notification à la société par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les noms, prénoms, domicile et profession du futur cessionnaire ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

Si le cessionnaire est agréé par la gérance, celle-ci en avise immédiatement le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et la cession peut être régularisée dans les conditions prévues par la notification.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire et préalablement audit refus, la gérance doit, dans les quinze jours qui suivent la réception de la notification du projet de cession, aviser les associés et titulaires de droits de même nature que ceux objets du projet de cession, de ce projet par lettre recommandée et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil et celles du présent article. Les

associés et titulaires de droits de même nature que ceux objets de la cession disposent d'un délai de quinze jours pour se porter acquéreurs, et si plusieurs détenteurs de droits de même nature que ceux cédés prennent ce parti, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ou détenteur de droits de même nature que ceux objets de la cession ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par la gérance ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés, détenteurs de droits de même nature que ceux objets de la cession ou tiers, ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Toutefois, le cédant peut finalement décider de conserver ses parts ou ses droits lors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois mois à compter de la notification par lui faite à la société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis, à moins que les autres associés ou titulaires du droit de décider de la dissolution de la société ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre cette décision caduque en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Les dispositions qui précèdent sont applicables :

- aux mutations entre vifs à titre gratuit,
- aux échanges,
- aux apports en société,
- aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés, nus-propriétaires ou usufruitiers,
- et d'une manière générale, à toute mutation de gré à gré.

En cas de cession en cours d'exercice social, il sera effectué une répartition prorata temporis du bénéfice entre le cédant et le cessionnaire partant à compter de la date d'entrée en jouissance.

Ce prorata servira de base à la déclaration fiscale de chacun des associés.

ARTICLE 13 . DECES OU RETRAIT D'UN ASSOCIE

I – Décès

Tout ayant droit, tout dévolutaire, pour devenir associé et/ou titulaire d'un droit démembré (en usufruit et/ou en nue-propriété), doit 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, y compris lorsque ces parts font l'objet d'un démembrement.

Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités par la production d'une copie authentique d'un acte de notoriété notarié, et demander leur agrément, 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.

A défaut, la société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires 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 nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation, dans un délai ne pouvant excéder six mois du jour de la réception de la lettre recommandée dont il est parlé à l'alinéa précédent.

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 par la succession ou par les dévolutaires évincés, selon le cas.

Durant la période allant du décès de l'associé à l'agrément ou à la cession des parts sociales, ces dernières ne donneront aucune possibilité aux héritiers ou légataires de l'associé décédé de participer aux décisions même par représentation. Les majorités ainsi définies aux présents statuts seront calculées en faisant abstraction des voies attachées auxdites parts.

Néanmoins, lesdites parts donneront vocation aux bénéficiaires et aux pertes éventuelles.

II - Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé ou un titulaire de droit démembré peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

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

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts dont la valeur, à défaut d'accord amiable, sera fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

En cas de démembrement des parts sociales, l'équivalent du droit de l'usufruit est assuré par le mécanisme de la subrogation réelle. Qu'il s'agisse d'un rachat par les autres associés, par un ou des tiers désignés par eux ou par la société elle-même, le droit de l'usufruitier se reporte sur les sommes versées et se trouve alors régi par les dispositions de l'article 587 du code civil.

En cas d'attribution par la société à l'associé retrayant d'un actif non consommable, le droit de l'usufruitier se reporte sur le bien offert en contrepartie de l'annulation des parts démembrées.

L'associé qui se retire ne peut prétendre à la reprise du bien qu'il a apporté et qui se trouve encore en nature dans l'actif social ; cette reprise ne pouvant s'exercer qu'après la dissolution et la liquidation de la société.

Le remboursement est effectué en douze fractions égales, sans intérêt en sus, de mois en mois, la première étant exigible 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.

Tous les frais et honoraires du retrait ainsi que le coût de l'éventuelle expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

En cas de retrait en cours d'exercice social, il sera effectué une répartition prorata temporis du bénéfice entre le retrayant et les associés restants partant à compter de la date d'entrée en jouissance.

Ce prorata servira de base à la déclaration fiscale de chacun des associés.

ARTICLE 14 . NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ou droits démembrés sur ces parts peuvent faire l'objet d'un nantissement, constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à publicité.

Toutefois, le titulaire des parts ou des droits dont le nantissement est envisagé, doit obtenir, au préalable, le consentement du ou des gérants ou des autres associés, nus-proprétaires ou usufruitiers selon le cas au projet de nantissement dans les mêmes conditions que l'agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement 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 à la société, aux associés, nus-proprétaires ou usufruitiers par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comportant l'indication de la date de cette réalisation forcée.

Chaque associé, chaque nu-proprétaire, chaque usufruitier, selon la nature des droits concernés, peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés, nus-proprétaires ou usufruitiers exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés

acquéreurs à proportion du nombre de parts ou droits démembrés qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé, nu-proprétaire ou usufruitier n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel la gérance a donné son accord, doit pareillement être notifiée un mois avant la vente à la société, aux associés, nus-proprétaires ou usufruitiers.

Les associés, nus-proprétaires ou usufruitiers peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts.

Si la vente a eu lieu, les associés, nus-proprétaires ou usufruitiers 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 15 . DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre des parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété, d'une part, emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés, nus-proprétaires ou usufruitiers.

Chaque part ou droit démembré est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires exclusivement; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé.

Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote s'exercera conformément aux dispositions de l'article 27 des statuts.

ARTICLE 16 . RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Vis-à-vis des créanciers sociaux, chacun des associés, ou en cas de démembrement chacun des usufruitiers et/ou des nus-proprétaires, n'est tenu indéfiniment des dettes sociales que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code Civil.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

ARTICLE 17 . DECONFITURE - FAILLITE PERSONNELLE - LIQUIDATION DES BIENS OU REGLEMENT JUDICIAIRE D'UN ASSOCIE

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens ou règlement judiciaire atteignant un associé et à moins que les autres ne décident à la majorité simple de dissoudre la société, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux à rembourser est déterminée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 18 . GERANCE – NOMINATION ET DUREE DES FONCTIONS

I - La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, choisi parmi les associés ou les titulaires de droits démembrés, désignés par décision collective unanime des associés.

En cas de décès d'un des cogérants, la société sera gérée par le survivant d'eux sans qu'il soit besoin de nommer un autre co-gérant.

II - Les fonctions de gérant ont une durée non limitée.

Elles cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, sa mise en liquidation des biens, son règlement judiciaire, sa démission ou sa révocation.

Un nouveau gérant est alors nommé par la collectivité des associés ou, à défaut, par un mandataire de justice nommé à la requête de l'associé le plus diligent.

III - Le gérant est révocable au cours de son mandat par une décision des associés représentant l'unanimité du capital social, l'associé gérant participant au vote. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

IV - Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision, à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés, ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée avec avis de réception. La démission n'est recevable en tout état de cause, si le gérant est unique, qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée générale des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants. La démission d'un gérant, s'il est associé, lui ouvre la faculté de retrait dans les conditions prévues à l'article 13 ci-dessus.

V - Si pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

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

VI - Est nommé en qualité de premier gérant de la société Monsieur Alex MEANT, susnommé et requérant aux présentes.

Lequel déclare accepter le mandat qui lui est confié et précise qu'à sa connaissance, il ne se trouve dans aucun des cas d'interdiction ou de déchéance faisant obstacle à son exercice.

Le mandat qui lui est confié est sans limitation de durée.

ARTICLE 19 . POUVOIRS DE LA GERANCE

Dans les rapports à l'égard des associés, nus-proprétaires et usufruitiers, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

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

Notamment, le gérant dispose du pouvoir de vendre le patrimoine social et d'acquérir tout bien immobilier.

En cas de pluralité de gérants, chacun exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit de chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Mais l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Cependant, les actes ou opérations ci-après limitativement énumérés sont obligatoirement accomplis conjointement par tous les gérants, savoir :

- les ventes d'immeubles,
- les constitutions d'hypothèque ou de nantissement,
- les acquisitions de tous biens immobiliers
- les délégations de pouvoirs.

En cas de décès d'un gérant, ces actes pourront être accomplis par le survivant d'entre eux seul.

ARTICLE 20 . REMUNERATION DE LA GERANCE

Les fonctions de gérant ne donnent pas droit à rémunération. Il pourra simplement prétendre au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement.

ARTICLE 21 . RESPONSABILITE DU GERANT

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

TITRE V : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 22 . OBJET

Les décisions collectives ont notamment pour objet d'approuver les comptes sociaux, d'autoriser les gérants pour des opérations excédants leurs pouvoirs, de nommer et révoquer les gérants et de modifier les statuts.

ARTICLE 23 . MODES DE CONSULTATION

I - La volonté des titulaires des droits de vote s'exprime par des décisions collectives qui obligent les associés et les titulaires de droits démembrés, même absents, dissidents ou incapables.

Ces décisions résultent, au choix de la gérance, soit d'une Assemblée Générale, soit d'une consultation par correspondance. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés ou les titulaires de droits démembrés exprimé dans un acte.

A - Assemblée Générale

L'assemblée est convoquée par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Tout associé et/ou titulaire de droits démembrés non gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés ou des titulaires de droits démembrés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à cette demande, il procède à la convocation de l'assemblée ou à la consultation par écrit nécessaire. Sauf si la question porte sur le retard à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou consultation écrite.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé ou le titulaire de droits démembrés demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, convoquer lui-même l'assemblée des associés et/ou des titulaires de droits démembrés si celle-ci ne s'est pas réunie ou si aucune consultation par écrit n'est intervenue depuis au moins six mois. Il arrête l'ordre du jour et le texte du projet de résolution, ainsi qu'un exposé des motifs qu'il joint à la lettre de convocation. Les gérants non-associés sont également convoqués.

Le droit de convocation appartient à tout associé et/ou à tout titulaire de droits démembrés et sans aucune restriction, s'il s'agit de pourvoir à la nomination d'un gérant lorsque la société en est dépourvue.

En cas de convocation sur le même ordre du jour à des heures distincts, seule est retenue et régulière, la convocation faite pour les jour et heures les moins éloignés, étant entendu qu'auront été respectés les délais et formes prescrits aux autres paragraphes du présent article.

S'il le préfère, l'associé et/ou le titulaire de droits démembrés demandeur peut solliciter du président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer les délibérations des associés.

Les frais de convocation régulière à l'assemblée sont à la charge de la société.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

La convocation est faite, par lettre recommandée adressée quinze jours au moins avant la réunion, à chacun des associés.

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

Si tous les associés et/ou les titulaires de droits démembrés sont présents ou représentés, l'assemblée peut se tenir valablement et sans délai.

L'assemblée est présidée par le gérant ou, à défaut, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour, sauf si tous les associés sont présents.

La délibération est constatée par un procès-verbal contenant les mentions exigées par la Loi, établi et signé par le gérant, et, le cas échéant, par le Président de séance. A défaut de feuille de présence, la signature de tous les associés présents figure sur ce procès-verbal.

B - Consultation écrite

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés et/ou des titulaires de droits démembrés sont adressées à chacun de ceux-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés et/ou des titulaires de droits démembrés disposent d'un délai de QUINZE jours à compter de la date de réception des projets de résolution pour émettre leur vote par écrit, le vote étant pour chaque résolution formulé par les mots "oui" ou "non".

La réponse est adressée par lettre recommandée. Tout associé et/ou des titulaires de droits démembrés n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

II - Tout associé et/ou des titulaires de droits démembrés a droit de participer aux décisions quels que soient la nature et le nombre de ses parts, avec un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède.

Tout associé et/ou des titulaires de droits démembrés peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé exclusivement justifiant de son pouvoir.

III - Les procès-verbaux sont établis sur un registre coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées conformément à la Loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

ARTICLE 24 . DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions des associés ne concernant pas les modifications statutaires, étant précisé que la nomination et la révocation des gérants, même statutaires, sont de leur compétence.

Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés et/ou des titulaires de droits démembrés représentant plus de la moitié du capital social. Si cette majorité n'est pas atteinte, les décisions sont sur deuxième convocation prises à la majorité des votes émis quelle que soit la proportion du capital représenté.

Toutefois, la majorité est irréductible s'il s'agit de voter sur la nomination ou la révocation du gérant.

Il est ici précisé que toute nomination ou révocation de gérant devra intervenir à l'unanimité ; le gérant associé prendra part au vote.

ARTICLE 25 . DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions des associés portant modification des statuts.

Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées :

- à l'unanimité s'il s'agit :
 - ✓ de changer la nationalité de la société ou d'augmenter les engagements d'un associé,
 - ✓ de transformer la société en une forme de société dans laquelle les associés voient leur responsabilité aggravée,
 - ✓ d'emprunter ou consentir des sûretés sur tout ou partie de l'actif de la société,
 - ✓ d'augmenter ou réduire le capital social
- par des associés et/ou des titulaires de droits démembrés représentant plus des trois/quarts du capital social pour toute autre décision extraordinaire.

ARTICLE 26 . DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

Les associés et/ou les titulaires de droits démembrés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

ARTICLE 27 . DROIT DES ASSOCIES LORS D'UN DEMEMBREMENT

Le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées dans les mêmes conditions que les associés en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision résulte de leur consentement exprimé dans un acte.

Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis sont, le cas échéant, comme celui des autres associés, mentionnés au procès-verbal.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier quelle que soit la nature de la décision à prendre, à l'exception :

- du changement de la nationalité de la société ou d'augmentation des engagements d'un associé,
- de la transformation de la société en une forme de société dans laquelle les associés voient leur responsabilité aggravée,
- de l'emprunt ou de la constitution de sûretés sur tout ou partie de l'actif de la société,
- de l'affectation du résultat exceptionnel.
- de toute augmentation ou réduction de capital social
- de la fusion, scission, apport partiel d'actif

Où le droit de vote s'exerce de façon conjointe et indivisible par l'usufruitier et le nu-proprétaire qui seront tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique choisi parmi le ou les usufruitiers ou nus-proprétaires des parts sociales concernées. A défaut d'entente, il appartient au titulaire de droits démembrés le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé.

TITRE VI - EXERCICE SOCIAL - COMPTES - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

ARTICLE 28 . EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice social débutera à compter de la signature des présents statuts jusqu'au 31 décembre 2026.

ARTICLE 29 . COMPTES - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

A la clôture de chaque exercice, il est dressé, par les soins de la gérance, un inventaire, un compte d'exploitation générale, un compte de pertes et profits et un bilan de la société.

La gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés et/ou aux titulaires de droits démembrés.

Cette reddition de comptes doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé.

Les associés et/ou les titulaires de droits démembrés sont réunis dans les trois mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

En cas de détention de la nue-propriété d'un bien, il sera constaté chaque année dans les comptes de la société l'accroissement de valeur de ladite nue-propriété.

ARTICLE 30 . AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Toutefois, les associés et/ou les titulaires de droits démembrés peuvent, sur la proposition de la gérance, reporter à nouveau tout ou partie de la part leur revenant dans les bénéfices ou affecter tout ou partie de cette part à toutes réserves générales ou spéciales dont ils décident la création et déterminent l'emploi s'il y a lieu.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis, sur les réserves puis sur le capital, sont supportés par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

En cas de démembrement de titres sociaux, il est opéré une distinction entre résultat courant et exceptionnel.

Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé. Ils peuvent, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, répartir entre eux à proportion des droits détenus, le résultat courant de l'exercice et le report à nouveau.

Ils peuvent, pareillement, porter en report à nouveau le résultat courant de l'exercice. Ils peuvent, enfin, affecter en réserve tout ou partie du résultat courant de l'exercice ou du report à nouveau.

Le résultat exceptionnel, issu de la cession d'immobilisation par exemple, reste à la disposition des nus-propriétaires qui peuvent, soit le répartir entre eux à proportion du nombre de parts détenu par chacun d'eux, sous réserve du droit des usufruitiers de reporter leur droit sur les sommes distribuées, soit l'affecter en tout ou en partie à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale.

Les nus-propriétaires peuvent, seuls, décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition, sous réserve cependant du droit des usufruitiers de reporter leur droit.

défaut d'affectation du résultat comptable régulièrement validé par une assemblée générale, celui-ci sera considéré comme étant inscrit en report à nouveau.

ARTICLE 31 . DETERMINATION DE LA VALEUR DES PARTS SOCIALES

Pour faciliter les cessions de parts sociales au cours de la vie sociale ou informer les ayants droit d'un associé décédé, la valeur indicative des parts sociales sera déterminée chaque année lors de l'assemblée générale ordinaire approuvant les comptes de l'exercice précédent.

ARTICLE 32 - OBLIGATION DES USUFRUITIERS AU PAIEMENT DE L'IMPOT SUR LES RESULTATS SOCIAUX

Les usufruitiers bénéficiant, en vertu des présents statuts, des prérogatives de vote en matière d'affectation du résultat comptable courant de l'exercice, et corrélativement du droit de se distribuer un dividende prélevé sur ce dernier, seront conséquemment, réputés seuls débiteurs de l'impôt y afférant.

Ce principe vaut tant au regard de l'obligation à la dette fiscale qu'au titre de la contribution définitive à cette dernière, dans les relations entre usufruitiers et nus-propriétaires.

TITRE VII - DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 33 – DISSOLUTION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit.

La réunion de toutes les parts en une même main n'emporte pas dissolution de la société.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

ARTICLE 34 – LIQUIDATION

Le liquidateur est désigné par la collectivité des associés statuant comme en matière ordinaire ou à défaut par décision de justice à la demande de tout intéressé.

L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

Pendant la liquidation, les associés peuvent prendre des décisions ordinaires ou extraordinaires afférentes à la liquidation.

Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le Tribunal qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

TITRE VIII – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 35 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 36 - 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 bénéfice.

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

ARTICLE 37 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et des formalités y afférentes, les comparants font élection de domicile en l'Etude du notaire soussigné jusqu'à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, puis après immatriculation, les parties font élection de domicile au siège social de la Société.

ARTICLE 38 - JOUISSANCE DE LA PERSONNE MORALE

La société disposera de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

La société a une personnalité distincte de celle de ses associés, elle a un patrimoine propre et sa capacité de s'engager résulte tant de la loi que de son objet social et ne dépend pas de la capacité de ses associés.

ARTICLE 39 - PUBLICITE

Tous pouvoirs sont donnés au gérant pour effectuer les formalités de publicité prescrites par la Loi et spécialement pour signer l'avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

ARTICLE 40 - ACTES - SOCIETE EN FORMATION

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant intervention de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

La société, régulièrement immatriculée, entraînera reprise automatique des engagements souscrits par les associés, qui sont réputés avoir été à l'origine contractés par celle-ci.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les associés comparants donnent mandat exprès au gérant ou à chacun d'eux s'ils sont plusieurs, ci-dessus nommés, ici intervenants et qui acceptent de réaliser immédiatement, pour le compte de la société, les actes et engagements suivants, savoir :

- ouvrir tous comptes bancaires ou postaux,
- négocier et obtenir toutes avances en compte-courant nécessaires pour le démarrage de la société
- acquérir tout matériel nécessaire au fonctionnement de la société, matériel de bureau, mobilier et autres ; négocier et obtenir tous financements nécessaires à ce sujet,
- souscrire toutes assurances, engager le personnel et faire en général le nécessaire pour un bon démarrage de la société,

Ainsi que les engagements mentionnés en annexes desdits statuts.

Au cas où l'immatriculation de la société n'interviendrait pas dans un délai de six mois des présentes, lesdits actes seraient réputés accomplis pour et dans l'intérêt de chacun des associés, solidairement entre eux, vis à vis des tiers, mais dans la proportion de leurs droits dans le capital de la présente société.

ARTICLE 41 – MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS

Les associés donnent tous pouvoirs à l'Office notarial de CONDRIEU (Rhône)

pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales et faire l'immatriculation au Greffe.

ARTICLE 42 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui pourraient s'élever entre les associés, ou ces derniers et la société, pendant la durée de la société et de sa liquidation seront portées devant le tribunal de grande instance du siège social. En conséquence, tout associé devra faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites à ce domicile. À défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au parquet du procureur de la République près le tribunal de grande instance du siège social.

ARTICLE 43 - DECLARATIONS FISCALES

I - Sur le régime fiscal de la Société

La société sera assujettie à l'impôt sur les sociétés

II - Taxe sur la Valeur Ajoutée

Les associés déclarent que ladite société n'opte pas pour la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

ARTICLE 44 - ENGAGEMENT

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.

TELS SONT LES STATUTS

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017, la société devra déposer en annexe du registre du commerce et des sociétés un document relatif au « bénéficiaire effectif » ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'il exerce sur la société.

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

FISCALITE DES APPORTS

Les présents statuts sont exonérés de droit d'enregistrement, les apports qui y sont contenus étant réalisés à titre pures et simples lors de la constitution de la présente société.

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.

PLUS-VALUES

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée aux paragraphes §90 et suivants du BOFIP-IMPOTS n°BOI-RFPI-PVI-10-30-20130211.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur de bien immobilier par suite des actes suivants :

1/ Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Claude TOUZET, notaire à CONDRIEU, le 28 janvier 2025, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 18 février 2025, volume 2025P, numéro 5267.

2/ Licitacion suivant acte reçu par Maître Claude TOUZET, notaire à CONDRIEU, le 28 janvier 2025, en cours de publication au service de la publicité foncière de PARIS.

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer, la valeur dans l'acte d'apport étant la même ou inférieure aux valeurs déclarées dans les actes susvisés.

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 de bien immobilier déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée et dépendre actuellement, savoir :

SIP LYON SERVICE IMPOTS PARTICULIERS - LYON 1 (69)

CITE ADMINISTRATIVE

118 RUE SERVIENT CS 13149 69401 LYON CEDEX

Il s'engage à signaler tout changement d'adresse aux services fiscaux.

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 PARIS 2.

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	59 500,00	0,10%	60,00

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 délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les

feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

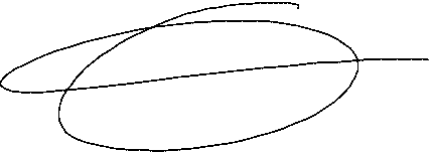
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

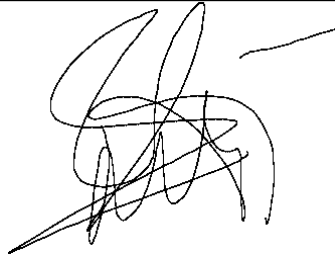
DONT ACTE sans renvoi

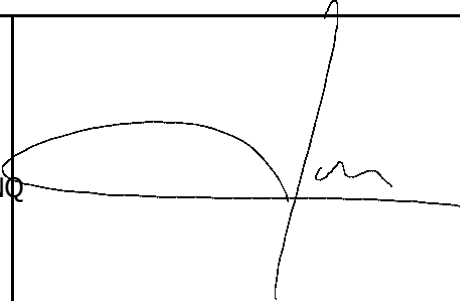
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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

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

<p>Mme PIVOT Elise agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à CONDRIEU le 25 septembre 2025</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

<p>Mme LAFFONT Annie agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à CONDRIEU le 25 septembre 2025</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

<p>et le notaire Me TOUZET CLAUDE a signé</p> <p>à CONDRIEU L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT CINQ SEPTEMBRE</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------