Publié le 03 février 2025
aux hypothèques de BREST
VOL. 2025P **N°** 2302

100978101
PL/NA

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE DIX-SEPT JANVIER
A LANDERNEAU (Finistère), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Patricia LANDURÉ, soussigné, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « LES RIVES DE L'ELORN », titulaire d'un Office Notarial à LANDERNEAU, 420, rue de la Petite Palud, identifié sous le numéro CRPCEN 29038,

A REÇU le présent acte contenant AUGMENTATION DE CAPITAL SOCIAL

A LA REQUETE DE :

1°) Monsieur Gilbert **ABALAIN**, agriculteur, demeurant à PLOUNEVENTER (29400) 9 rue du Penquer.
Né à LANDERNEAU (29800) le 25 janvier 1964.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

USUFRUITIER de la pleine propriété du BIEN objet des présentes

2°) Madame Manon Meng Dong **GUYOT**, AES, demeurant à PLOUNEVENTER (29400) 239 rue du Stade.
Née à JIUJIANG (CHINE) le 11 février 2000.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

NUE-PROPRIETAIRE de la moitié du BIEN objet des présentes.

3°) Monsieur Théo An Chuan **GUYOT**, Etudiant, demeurant à PLOUNEVENTER (29400) 239 rue du Stade.
Né à SHANTOU (CHINE) le 29 juin 2006.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

NU-PROPRIETAIRE de la moitié du BIEN objet des présentes.

APPORTEURS

La Société dénommée **ABALAIN**, Société civile au capital de 15000 €, dont le siège est à PLOUNEVENTER (29400), 9 rue du Penquer, identifiée au SIREN sous le numéro 750852485 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BREST.

SOCIETE BENEFICIAIRE

Représentée par Monsieur Gilbert ABALAIN, gérant de ladite société en vertu d'un procès-verbal d'assemblée générale en date du 15 janvier 2025, dont une copie est demeurée annexée (Annexe n°1).

REPRESENTANT DE LA SOCIETE

Régulièrement habilité à l'effet des présentes pour représenter ladite société aux termes de la délibération ci-après visée.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Gilbert ABALAIN

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Madame Manon GUYOT

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Monsieur Théo GUYOT

- Extrait d'acte de naissance.

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

EXPOSE

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

Forme sociale

La société a été constituée sous la forme initiale d'une Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée dénommée « DU MEZOU II », régie aux termes d'un acte reçu sous seing privé en date du 1er avril 2012, enregistré au Service des Impôts des Entreprises de MORLAIX le 2 avril 2012, Bordereau n°2012/362 Case n°2.

La société a été transformée en société civile suivant décisions des associés en date du 1er mars 2024. (Changement de forme sociale et dénomination sociale)

Siège social

Le siège social est fixé à PLOUNEVENTER (29400), 9 rue du Penquer.

Capital social

Le capital social est à ce jour intégralement libéré.

Il s'élève à un montant de 15000 €, divisé en 1 500 parts sociales de chacune dix euros (10,00 eur), réparties entre les associés de la manière suivante :

- Madame Jocelyne GUYOT, 1 part sociale numérotée 1, représentative de numéraire et de biens communs.
- Monsieur Gilbert ABALAIN, 1 part sociale numérotée 1 500, représentative de numéraire et de biens propres.
- Monsieur Gilbert ABALAIN, l'usufruit de 1 498 parts sociales numérotées de 2 à 1 499, représentative de numéraire et de biens propres.
- Madame Manon GUYOT, la nue-propriété de 749 parts sociales numérotées de 2 à 750.
- Monsieur Théo GUYOT, la nue-propriété de 749 parts sociales numérotées de 751 à 1 499.

Durée

La durée de la société est de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF années.

Objet

La société a pour objet : - *la souscirption et la gestion de tout placement et support financier ou a vocation financière ainsi que l'acquisition par tous moyens et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, cotées ou non cotées, ainsi que de parts sociales, parts d'intérêts, droits mobiliers ou immobiliers, à l'exclusion des parts de sociétés en nom collectif,*

- la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autre des immeubles bâtis et non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autre ainsi que leur vente en un ou plusieurs lots.

- la mise en valeur de terrains par l'édification de constructions et leur exploitation par bail ou location.

- leur mise en copropriété éventuelle et leur vente en un ou plusieurs lots.

Pour réaliser cet objet ou pour en faciliter la réalisation, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations notamment effectuer tous emprunts, constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature de cet objet.

Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement.

Immatriculation

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BREST sous le numéro 750852485 et identifiée au SIREN sous le numéro 75085248500028.

Absence de modification du pacte social

Cette société, par rapport au pacte social originaire, n'a pas connu de modification.

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence à courir le 1er janvier de chaque année pour se terminer le 31 décembre suivant.

DISPOSITIONS STATUTAIRES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les statuts prévoient en matière d'augmentation de capital ce qui suit littéralement rapporté :

*"**ARTICLE 9 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL***

Le capital social pourra être augmenté une ou plusieurs fois en vertu d'une décision prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, soit par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraire, soit par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou bénéfices ou de leur transformation en parts, soit par tout autre moyen.

Le capital social pourra aussi à toute époque être réduit, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, pour quelque cause que ce soit et de quelque manière que ce soit, soit par retrait d'apports, soit par des remboursements égaux sur toutes les parts, ou par achat et annulation de parts, ou d'un échange des anciennes parts contre de nouvelles parts d'un montant équivalent ou moindre."

RENONCIATION INDIVIDUELLE AU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

Aux termes de l'assemblée générale ci-après relatée, tous les membres de la société ont expressément renoncé individuellement par lettre recommandée avec accusé de réception à leur droit préférentiel de souscription au profit de l'apporteur aux présentes qui a accepté.

L'apporteur est le seul associé à souscrire à l'augmentation de capital.

ASSEMBLEE GENERALE

Les apporteurs sont actuellement membres de la société et détenteurs, savoir :

.Monsieur Gilbert ABALAIN de 1 part en toute propriété numérotée 1.500 et l'usufruit de 1.498 parts sociales numérotées de 2 à 1.499 ;

.Madame Manon GUYOT de la nue-propriété de 749 parts sociales numérotées de 2 à 750 ;

.Monsieur Théo GUYOT de la nue-propriété de 749 parts sociales numérotées de 751 à 1.499.

Leur projet d'apport et d'augmentation de capital par création de nouveaux titres sociaux à leur bénéfice a été porté à la connaissance des membres de la société, en assemblée générale le 15 janvier 2025.

Cette assemblée régulièrement convoquée et réunissant le quorum requis par les statuts a autorisé le même jour l'augmentation proposée.

Elle figure au registre des délibérations.

Une copie certifiée conforme de la délibération est annexée (Annexe n° 1).

Ceci exposé, il est passé à l'augmentation de capital objet des présentes, par le ou les apporteurs à la société bénéficiaire :

AUGMENTATION DE CAPITAL

1°) Monsieur Gilbert ABALAIN **apporte l'usufruit** du bien ci-après :

2°) Madame Manon GUYOT et Monsieur Théo GUYOT **apportent la nue-propriété** du bien ci-après :

APPORT IMMOBILIER

A PLOUNEVENTER (FINISTÈRE) 29400 Rue de la Mairie,
Un terrain à bâtir .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	102	Rue de la Mairie	00 ha 07 a 73 ca
AI	103	Rue de la Mairie	00 ha 08 a 53 ca

Total surface : 00 ha 16 a 26 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé (Annexe n°2).

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR).

Effet relatif

Du chef de Monsieur Gilbert ABALAIN :
Acquisition suivant acte reçu par Maître Patricia LANDURÉ notaire à LANDERNEAU le 15 février 2024 publié au service de la publicité foncière de BREST le 23 février 2024, volume 2024P, numéro 3198.
Du chef des Consorts GUYOT :
Donation en nue-propriété suivant acte reçu par Maître Patricia LANDURÉ notaire à LANDERNEAU le 21 septembre 2024 publié au service de la publicité foncière de BREST le 4 octobre 2024, volume 2024P, numéro 15961.

PROPRIETE - JOUISSANCE DU BIEN IMMOBILIER APPORTE

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

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITES DE L'APPORT DE TERRAIN

Conditions

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

1° - La société prendra le bien dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur, à raison du mauvais état du sol et du sous-sol, pour raison de défaut d'alignement, vices cachés, soit enfin, pour erreur dans la désignation ou la superficie sus-indiquée. La différence de mesure, en plus ou en moins fera le profit ou la perte de la société.

2° - Elle souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien dont il s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À ce sujet, l'apporteur déclare, personnellement, qu'il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le bien et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant ci-après, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété.

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 15 janvier 2025 ne révèle aucune inscription ni pré-notation.

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

Précisions particulières sur l'apport immobilier

Droit de préemption urbain

L'apport ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, les **BIENS** apportés n'étant pas situés dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document annexé.

Urbanisme

Les requérants reconnaissent que, bien qu'avertis par le notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation du bien à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le notaire.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les apporteurs sont devenus propriétaires de la façon suivante :

Du chef de Monsieur Gilbert ABALAIN

Acquisition du 15 février 2024

Ledit BIEN appartient à Monsieur Gilbert ABALAIN, par suite de l'acquisition qu'il en a faite de la dénommée SARL ABALAIN IMMO II, société à responsabilité limitée au capital de 12000€, dont le siège social est à PLOUNEVENTER (29400), 9 rue du Penquer, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BREST sous le numéro 890872278,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Patricia LANDURE, notaire à LANDERNEAU, le 15 février 2024.

Moyennant le prix principal de 80.000,00€ payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de publicité foncière de BREST le 23 février 2024 volume 2024P numéro 3198.

Apport immobilier du 16 mai 2020

Aux termes d'un acte reçu par Maître Patricia LANDURE, notaire à LANDERNEAU (29800), le 16 mai 2020, il a été constitué la société à responsabilité limitée dénommée SARL ABALAIN IMMO II, venderesse aux présentes.

Ladite société a fait l'objet d'un apport immobilier par Monsieur Gilbert ABALAIN, des parcelles ci-dessus désignés, objet de la présente vente, pour une valorisation de 80.000,00€.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BREST le 22 janvier 2024 volume 2024P numéro 1314.

Du chef de Monsieur Gilbert ABALAIN

Ledit BIEN appartenait à Monsieur Gilbert ABALAIN, par suite de l'acquisition qu'il en avait faite de Madame Marie Thérèse CORRE, retraitée, née à PLOUNEVENTER (29800), le 8 janvier 1927, veuve de Monsieur Albert François PERRAMANT, demeurant à PLOUNEVENTER (29800), 7 rue du Stade,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Patricia LANDURE, notaire à LANDERNEAU, le 19 décembre 2017.

Moyennant le prix principal de 80.000,00€ payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BREST 2, le 26 décembre 2017, volume 2017P, numéro 6131.

Du chef des Consorts GUYOT

Madame Manon GUYOT et Monsieur Théo GUYOT sont propriétaires de la nue-propriété dudit BIEN, par suite de l'attribution qui leur en a été faite aux termes d'un acte reçu par Maître Patricia LANDURE, notaire soussigné, le 21 septembre 2024, par :

Monsieur Gilbert ABALAIN, susnommé.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BREST, le 4 octobre 2024, volume 2024P, numéro 15961.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer une note sur l'origine de propriété antérieure et le décharger de toute responsabilité à ce sujet.

EXISTENCE D'UNE PRIME D'EMISSION

Aux termes de l'assemblée générale ci-après relatée, il a été décidé que les nouveaux titres émis le seraient à leur montant nominal majoré d'une prime d'émission de QUATRE CENT VINGT-CINQ EUROS (425,00 EUR) par titre définie de la manière suivante :

Valeur nominale des parts sociales : capital / nombre de parts sociales soit : 15.000 / 1.500 = 10 euros

Valeur intrinsèque des parts sociales : fonds propres / nombre de parts sociales soit 652.634 / 1.500 = 435,089 euros

Nombre de parts sociales nouvelles à souscrire : montant de l'augmentation de capital / valeur intrinsèque soit 80.000 / 435,089 = 183,87 parts arrondi à **184 parts.**

Prime émission : Prix d'émission - valeur nominale * nombre total de parts sociales à souscrire soit 435,089 – 10 * 184 = 78 216,37 euros soit une prime d'émission par part sociale de 425,089 euros arrondi à 425 euros.

ATTRIBUTION DES DROITS SOCIAUX EN REMUNERATION DES APPORTS

Le ou les apports qui précèdent sont consentis et acceptés moyennant l'attribution, aux apporteurs ci-après désignés, de CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (184) parts sociales nouvelles de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, entièrement libérées et numérotées de 1501 à 1684 et réparties de la manière suivante :

- À Monsieur Gilbert ABALAIN à raison de **l'USUFRUIT** portant sur CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (184) parts sociales numérotées de 1501 à 1593.

- À Madame Manon GUYOT à raison de la **NUE-PROPRIETE** QUATRE-VINGT-DOUZE (92) parts sociales numérotées de 1501 à 1592.

- À Monsieur Théo GUYOT à raison de la **NUE-PROPRIETE** QUATRE-VINGT-DOUZE (92) parts sociales numérotées de 1593 à 1684.

JOUISSANCE DES DROITS SOCIAUX – USUFRUIT VIAGER

Sa vie durant, Monsieur Gilbert ABALAIN bénéficiera de l'usufruit des droits sociaux attribués en contrepartie de l'apport, et ce à compter de ce jour, la nue-propriété restant à Madame Manon GUYOT et Monsieur Théo GUYOT.

La totalité des revenus produits par les droits sociaux dont il s'agit, reviendront à l'apporteur durant cette période.

L'usufruitier exercera celui-ci conformément à ce qui suit, mais sera dispensé de donner caution ainsi que de faire dresser un état.

CONDITIONS

STATUTS

L'apporteur déclare avoir connaissance des statuts régissant les droits sociaux reçus, et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

REPARTITION DES POUVOIRS ENTRE L'USUFRUITIER ET LE NU-PROPRIETAIRE

Les dispositions statutaires répartissant les pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propriétaire de droit sociaux sont les suivantes :

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et extraordinaires, à l'exclusion de :

- La dissolution anticipée de la société.
- La liquidation de la société.
- Le changement de forme de la société.
- Le changement de la nationalité.
- L'exclusion d'un associé.
- La fusion ou la scission de la société.
- L'augmentation des engagements des associé.

Toutes ces décisions sont réservées au nu-propriétaire, ainsi qu'il résulte de l'article 11-3 des statuts.

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

En l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de droits sociaux démembrés sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propriétaire en l'absence de celui-ci, pour participer aux assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées par la direction et ressortant ordinairement, en application des statuts, du droit de vote du nu-propriétaire.

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.

- Que la jurisprudence considère seul le nu-propriétaire comme associé. L'usufruitier, dans la mesure où il ne détient pas de parts en pleine propriété, n'est pas considéré comme associé.

- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si un titre est grevé d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

Pour les titres démembrés dont la transmission a bénéficié des dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts les pouvoirs de l'usufruitier sont limités à l'affectation des bénéfices.

Etant précisé que cette limitation est définitive, l'usufruitier ne saurait recouvrer l'ensemble des droits de vote sur les titres ayant bénéficié de l'exonération, à l'issue du délai des engagements collectifs et individuels.

Aucune distinction n'étant faite entre l'usufruit viager et l'usufruit temporaire, la répartition décrite a vocation à s'appliquer aux présentes.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

1/ Monsieur Gilbert ABALAIN

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Patricia LANDURÉ, notaire à LANDERNEAU le 15 février 2024 pour une valeur de quatre-vingt mille euros (80 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BREST le 23 février 2024 volume 2024P, numéro 3198.

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

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

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : la valeur du bien lors de l'acquisition est la même que celle des présentes.

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.

2/ Madame Manon GUYOT

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

Donation en nue-propriété suivant acte reçu par Maître Patricia LANDURÉ, notaire à LANDERNEAU le 21 septembre 2024 pour une valeur en pleine propriété de quatre-vingt mille euros (80 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BREST le 4 octobre 2024 volume 2024P, numéro 15961.

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir reçu à titre gratuit de Monsieur Gilbert ABALAIN suivant acte reçu par Maître Patricia LANDURÉ,

notaire à LANDERNEAU (FINISTÈRE) le 21 septembre 2024 pour une valeur en pleine propriété de quatre-vingt mille euros (80 000,00 eur).

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : La valeur du bien lors de la donation est la même que celle des présentes.

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.

3/ Monsieur Théo GUYOT

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

Donation en nue- propriété suivant acte reçu par Maître Patricia LANDURÉ, notaire à LANDERNEAU le 21 septembre 2024 pour une valeur de quatre-vingt mille euros (80 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BREST le 4 octobre 2024 volume 2024P, numéro 15961.

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

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir reçu à titre gratuit de Monsieur Gilbert ABALAIN suivant acte reçu par Maître Patricia LANDURÉ, notaire à LANDERNEAU (FINISTÈRE) le 21 septembre 2024 pour une valeur de quatre-vingt mille euros (80 000,00 eur).

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : La valeur du bien lors de la donation est la même que celle des présentes.

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de MORLAIX – Place du Pouliet 29200 MORLAIX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

NON SOUSCRIPTION A ENGAGEMENT COLLECTIF

Averti des dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts et compte tenu du nombre de titres sociaux qu'il détient consécutivement aux présentes, l'apporteur n'a pas exprimé le souhait de faire bénéficier actuellement ses héritiers, légataires ou donataires des avantages fiscaux liés à cet article.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

Les statuts sont modifiés comme suit, par suite de l'apport ci-dessus constaté, le capital social étant désormais fixé à la somme de seize mille huit cent quarante euros (16 840,00 eur) et dorénavant divisé en mille six cent quatre-vingt-quatre (1684) titres sociaux de dix euros (10,00 eur) chacun.

CAPITAL SOCIAL – NOUVELLE MENTION

Le capital social est d'un montant de seize mille huit cent quarante euros (16 840,00 eur), divisé en mille six cent quatre-vingt-quatre (1684) titres sociaux de dix euros (10,00 eur) chacun, numérotés de 1 à 1684, attribués aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Madame Jocelyne GUYOT, à concurrence de 1 part en **pleine propriété**, portant le n° 1.
- Monsieur Gilbert ABALAIN, à concurrence de 1 part en **pleine propriété**, portant le n° 1.500.
- Monsieur Gilbert ABALAIN, à concurrence de 1682 parts en **usufruit**, portant les n° 2 à 1684.
- Madame Manon GUYOT, à concurrence de 841 parts en **nue-propriété**, portant les n° 2 à 750 et 1501 à 1592.
- M. Théo GUYOT, à concurrence de 841 part en **nue-propriété**, portant les n° 751 à 1.499 et 1593 à 1684.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1684.

Le représentant de la société déclare que les cent quatre-vingt-quatre (184) parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité et intégralement libérées, et qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus.

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

FISCALITE DES APPORTS

APPORT PUR ET SIMPLE PAR UNE PERSONNE SOUMISE A L'IMPOT SUR LE REVENU

Les apports recueillis par une société passible de l'impôt sur les sociétés sont assujettis à un **droit de mutation** lorsqu'ils sont effectués par une personne non soumise à cet impôt dans la mesure où ils ont pour objet conformément à l'article 809 I 3° du Code général des impôts :

- des immeubles ou biens assimilés (actions ou parts d'une société immobilière transparente) ;
- des droits immobiliers (usufruit, nue-propriété, droit d'usage et d'habitation, servitudes réelles) ;
- un fonds de commerce ou une clientèle ;
- un droit à un bail ou promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble.

Les apports autres que ceux visés ci-dessus sont exonérés de droits (article 810 I du Code général des impôts) ainsi que les immeubles entrant dans le champ d'application de la TVA (article 810 IV du Code général des impôts).

Lorsqu'il est dû, le droit de mutation est en principe perçu conformément à l'article 810 III du Code général des impôts :

- pour les apports d'immeubles ou de droits immobiliers, au taux global de 5 % ;

- pour les apports de fonds de commerce, de clientèles, de droits au bail ou à une promesse de bail, au taux global de 3 % sur la fraction comprise entre 23 000 € et 200 000 € et de 5 % sur celle excédant 200 000 €, la fraction jusqu'à 23 000 € étant non imposable. Le droit est calculé sur la valeur vénale des biens concernés. Lorsque la propriété des biens est démembrée, la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit est déterminée par application du barème de l'article 669 du Code général des impôts (BOI-ENR-DG-30 n°70). Sur demande de la société assortie d'une offre de garantie, le paiement du droit dû peut être fractionné en cinq annuités égales, moyennant le versement d'intérêts (articles 396, 399, 401 et 404 C du Code général des impôts, annexe 3). Cependant, en ce qui concerne les fonds, sont exclus de tout droit de mutation les apports :
    - de biens mobiliers corporels ou incorporels d'investissement (outillage, matériel, brevets...) ayant ouvert droit à déduction totale ou partielle de la TVA les ayant grevés ;
    - de marchandises en stock (BOI-ENR-AVS-40-10 n°20).

L'apporteur des biens visés ci-dessus s'engage à conserver les droits sociaux reçus en contrepartie de l'apport pendant une durée de trois ans afin de bénéficier de l'exonération du droit de mutation. Toutefois, pour les immeubles et droits immobiliers, l'exonération est subordonnée à la condition qu'ils soient compris dans l'apport de l'ensemble des éléments d'actif immobilisé affectés à l'exercice d'une activité professionnelle, ce qui est le cas dans l'hypothèse d'une opération portant sur l'ensemble de l'entreprise.

En cas de non-respect de l'engagement de conservation des titres, le droit de mutation est immédiatement exigible, sans possibilité de fractionnement. Tel est le cas lorsque, dans les trois ans, le chef d'entreprise cède ses droits sociaux ou lorsque la société procède dans le même délai au rachat des titres. Mais la reprise n'est pas effectuée en cas de décès de l'apporteur ou en cas de donation, si le donataire prend dans l'acte et respecte l'engagement de conserver les titres jusqu'au terme de la troisième année suivant l'apport. (Articles 809 I bis et 810 III du Code général des impôts).

DROITS

				Mt à payer
Taxe départementale 80 000,00	x	5,00 %	=	4 000,00
			TOTAL	**4 000,00**

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	80 000,00	0,10%	80,00

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

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

FORMALITES

Les formalités d'usage tant fiscales que de publicité seront effectuées par les soins du notaire soussigné.

Une copie authentique des présentes sera déposée au greffe du tribunal de commerce compétent via le guichet unique par le notaire soussigné.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

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

Dans la mesure où la présente opération entraînera la création d'un nouveau bénéficiaire effectif tel que défini ci-dessus, celui-ci est informé que la sanction du non-respect de cette obligation est le défaut de dépôt du document relatif au bénéficiaire effectif ou le dépôt d'informations inexactes ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 euros amende (soit 37.500 euros pour les personnes morales) en application de l'article L 561-49 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques déclarées coupables de l'infraction encourent également les peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (article 131-26 et 131-27 du Code pénal).

Les peines complémentaires figurant aux alinéas 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal sont par ailleurs applicables aux personnes morales : dissolution, placement sous surveillance judiciaire, exclusion temporaire ou définitive des marchés publics, interdiction temporaire ou définitive de procéder à une offre au public des titres financiers ou de faire admettre ses titres aux négociations sur un marché réglementé, affichage de la décision prononcée ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

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

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux

personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME 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.

SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur quinze pages, délivrée et certifiée comme étant la reproduction exacte de l'original par le notaire soussigné, et ne comportant ni autre renvoi approuvé, ni autre blanc, ligne, mot ou chiffre rayé, et le notaire soussigné approuve la mention sus-énoncée.

