

AB/VG1/

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

**A NANCY (54000) 57, rue Stanislas, en l'Office Notarial,**

**Maître Antoine BIDAUD, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Serge CONSTANT, Benoît PIERRARD, Damien GEGOUT, Antoine BIDAUD, Mathieu DEVOTI et Jean LECOMTE, notaires associés » titulaire d'un Office Notarial à NANCY (54000) 57, rue Stanislas, soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 54012,**

**A reçu le présent acte contenant :**

**STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE**

**A LA REQUETE DE :**

1°) Monsieur Gérard Maurice Etienne **DECONCHON**, retraité, époux de Madame Monique Henriette Marie **HEINTZ**, demeurant à VANDOEUVRE-LES-NANCY (54500) 49 rue du Docteur Calmette.

Né à PONT-SAINT-VINCENT (54550) le 8 février 1946.

Marié à la mairie de NANCY (54000) , le 7 août 1971 initialement sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Puis ayant adopté le régime de la communauté universelle, aux termes d'un acte contenant changement de régime matrimonial, reçu par Maître Catherine SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 25 septembre 2020.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Madame Monique Henriette Marie **HEINTZ**, retraitée, épouse de Monsieur Gérard Maurice Etienne **DECONCHON**, demeurant à VANDOEUVRE-LES-NANCY (54500) 49 rue du Docteur Calmette.

Née à NANCY (54000) le 30 juin 1951.

Mariée à la mairie de NANCY (54000), le 7 août 1971 initialement sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Puis ayant adopté le régime de la communauté universelle, aux termes d'un acte contenant changement de régime matrimonial, reçu par Maître Catherine SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 25 septembre 2020.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Nicolas **DENAN**, demeurant à GUEUX (51390) 1 rue de la Haute Borne.

Né à LAXOU (54520) le 1er décembre 1980.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Gérard DECONCHON est présent à l'acte.

- Madame Monique DECONCHON est présente à l'acte.

- Monsieur Nicolas DENAN est présent à l'acte.

#### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

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

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

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

##### **Concernant les associés**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

#### **PLAN DE L'ACTE**

##### **PREMIERE PARTIE**

##### **STATUTS**

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

**DEUXIEME PARTIE**  
**DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

<b><u>PREMIERE PARTIE - STATUTS</u></b>
---

**TITRE I - CARACTERISTIQUES**

**ARTICLE 1 . FORME – INTERET SOCIAL**

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

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

**ARTICLE 2 . OBJET – RAISON D'ETRE**

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

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

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

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

Les fondateurs précisent que la raison d'être de la société est familiale, en conséquence son objectif est d'assurer la détention d'un patrimoine immobilier, tant existant qu'à venir, puis de faciliter sa transmission à ses membres.

Ils n'entendent pas préciser le détail de ces actions et leurs moyens, sauf à indiquer qu'elles se feront dans le respect de l'éthique économique et environnementale.

**Missions de la Société**

1. Entretien et Rénovation : Assurer l'entretien, la rénovation et la mise en valeur des biens existants afin de garantir leur pérennité et leur adéquation aux normes et usages contemporains.

2. Gestion des biens : Gérer ces biens, notamment par la mise en location (à l'exception de la location en meublé) ou toute autre exploitation permettant d'en assurer la viabilité économique en privilégiant une vision de long terme,

Avec un objectif de privilégier les biens ayant une histoire familiale, notamment le 35 rue Claude Debussy à Vandœuvre-lès-Nancy, 9 rue Clément Marot à Vandœuvre-lès-Nancy ou encore le 32 rue du chanoine Loevenbruck à Vandœuvre-lès-Nancy.

3. Extension du patrimoine : Procéder, après réalisation des rénovations nécessaires, à l'extension du patrimoine immobilier en acquérant de nouveaux biens situés à Nancy et son agglomération.

4. Réinvestissement des revenus : Les revenus générés par les biens seront réinvestis via les travaux de rénovation ou l'achat de biens. Une partie des revenus pourra également être utilisée, à la suite de distributions, à la commémoration de la mémoire de nos ancêtres (entretien des tombes, fleurissement). Le solde pourra être distribué aux associés dans les conditions statutaires.

### **Gouvernance**

• Tenue des Assemblées Générales : Pour assurer une gestion transparente et démocratique de la société 133 LECLERC, des assemblées générales (AG) seront organisées régulièrement. Ces AG permettront aux associés de discuter des affaires courantes, de prendre des décisions importantes concernant la gestion et l'avenir de la société, et de voter sur les propositions présentées.

L'AG devra également être un moment de rencontre et de convivialité entre les associés et pourra se réaliser au siège social de la SCI et se prolonger au cours d'un repas au sein d'un restaurant de l'agglomération nancéenne afin de respecter les traditions familiales.

### **ARTICLE 3 . DENOMINATION**

La dénomination sociale est : 133 LECLERC.

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 : VANDOEUVRE-LES-NANCY (54500) 49 rue du Docteur Calmette.

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

### **ARTICLE 5 . DUREE**

La société est constituée pour une durée de 99 années

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

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

## **TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL**

### **ARTICLE 6 . APPORTS**

#### **Apport en numéraire**

Monsieur Nicolas DENAN apporte :

- La somme de SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS (62 000,00 EUR).

**Laquelle somme a été déposée en totalité, ce jour, au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en l'office notarial du notaire soussigné.**

Monsieur Nicolas DENAN déclare que cette somme provient de fonds personnels.

#### **Apports immobiliers en nature**

Monsieur Gérard DECONCHON et Madame Monique DECONCHON née HEINTZ apportent à la Société la PLEINE PROPRIÉTÉ des BIENS immobiliers ci-après désignés, dont ils sont actuellement propriétaires.

**Article un :**

A VANDOEUVRE-LES-NANCY (MEURTHE-ET-MOSELLE) 54500 27 Rue du Docteur Calmette,

Une maison d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, chambre, bureau, lingerie, douche, W.C., garage et cave.

- au premier étage : séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, W.C. et balcon.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	105	27 RUE DU DOCTEUR CALMETTE	00 ha 01 a 95 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°1.**

**Évaluation**

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 EUR).

**Effet relatif – Origine de propriété :**

Le **BIEN** immobilier désigné ci-dessus appartient en pleine propriété à Monsieur Gérard **DECONCHON** et Madame Monique **DECONCHON** née **HEINTZ**, de la manière suivante :

**Pour Monsieur Gérard DECONCHON :**

Donation consentie par ses parents Monsieur René DECONCHON et Madame Lucie DECONCHON née CLAUDE, suivant acte reçu par Maître MAYEUX, alors notaire à NANCY, le 28 août 1999, publié au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE, le 25 octobre 1999, volume 1999P, numéro 11579.

Cette donation a eu lieu moyennant une réserve d'usufruit au profit de ses parents devenue depuis lors sans objet par suite de leur décès.

**Pour Madame Monique DECONCHON née HEINTZ :**

Apport à la communauté suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 25 septembre 2020, publié au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE, le 17 février 2021, volume 2021P, numéro 2221.

**Article deux :**

A VANDOEUVRE-LES-NANCY (MEURTHE-ET-MOSELLE) 54500 36 Rue Loevenbruck,

Une maison à usage d'habitation, comprenant :

- au rez-de-chaussée : un garage, une buanderie, une chaufferie,

- au premier étage : un salon, une salle à manger, un coin bibliothèque, cuisine, wc,

- au second étage : une chambre et une chambre sous les combles,

Jardinet devant.

Terrasse et jardinet derrière.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	405	36 RUE LOEVENBRUCK	00 ha 01 a 18 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 CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR).

### **Effet relatif – Origine de propriété :**

Le **BIEN** immobilier désigné ci-dessus appartient en pleine propriété à Monsieur Gérard **DECONCHON** et Madame Monique **DECONCHON** née **HEINTZ**, de la manière suivante :

#### **Pour Monsieur Gérard DECONCHON :**

Suite au décès de sa mère Madame Lucie **DECONCHON** née **CLAUDE**.

La dévolution successorale a été constatée par un acte de notoriété dressé par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 5 janvier 2012.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 11 avril 2012.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE le 11 mai 2012, volume 2012P, numéro 5188.

Suite au décès de son père Monsieur René **DECONCHON**.

La dévolution successorale a été constatée par un acte de notoriété dressé par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 25 février 2020.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 30 juin 2020.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE le 22 juillet 2020, volume 2020P, numéro 7278.

#### **Pour Madame Monique DECONCHON née HEINTZ :**

Apport à la communauté suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 25 septembre 2020, publié au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE, le 17 février 2021, volume 2021P, numéro 2221.

#### **Article trois :**

A NANCY (MEURTHE-ET-MOSELLE) 54000 1 Rue Christian Moench,

Un BATIMENT comprenant deux GARAGES et courettes derrière avec le bâtiment à usage de réserve au fond de la courrette.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	677	1 RUE CHRISTIAN MOENCH	00 ha 01 a 57 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°3.**

### Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de VINGT-HUIT MILLE EUROS (28 000,00 EUR).

#### Effet relatif – Origine de propriété :

Le **BIEN** immobilier désigné ci-dessus appartient en pleine propriété à Monsieur Gérard **DECONCHON** et Madame Monique **DECONCHON** née **HEINTZ**, de la manière suivante :

#### Pour Monsieur Gérard DECONCHON :

Suite au décès de sa mère Madame Lucie **DECONCHON** née **CLAUDE**.

La dévolution successorale a été constatée par un acte de notoriété dressé par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 5 janvier 2012.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 11 avril 2012.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE le 11 mai 2012, volume 2012P, numéro 5188.

Suite au décès de son père Monsieur René **DECONCHON**.

La dévolution successorale a été constatée par un acte de notoriété dressé par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 25 février 2020.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 30 juin 2020.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE le 22 juillet 2020, volume 2020P, numéro 7278.

#### Pour Madame Monique DECONCHON née HEINTZ :

Apport à la communauté suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 25 septembre 2020, publié au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE, le 17 février 2021, volume 2021P, numéro 2221.

#### Article quatre :

A NANCY (MEURTHE-ET-MOSELLE) 54000 1 Bis Rue Christian Moench,  
Une MAISON d'habitation comprenant :

- cave,
- rez-de-chaussée de deux pièces et salle de bains,
- premier étage de deux pièces et une cuisine,
- grenier au dessus,
- petit jardin derrière.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	318	1B RUE CHRISTIAN MOENCH	00 ha 02 a 45 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°4.**

### Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CENT QUINZE MILLE EUROS (115 000,00 EUR).

**Effet relatif – Origine de propriété :**

Le **BIEN** immobilier désigné ci-dessus appartient en pleine propriété à Monsieur Gérard **DECONCHON** et Madame Monique **DECONCHON** née **HEINTZ**, de la manière suivante :

**Pour Monsieur Gérard DECONCHON :**

Suite au décès de sa mère Madame Lucie **DECONCHON** née **CLAUDE**.

La dévolution successorale a été constatée par un acte de notoriété dressé par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 5 janvier 2012.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 11 avril 2012.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE le 11 mai 2012, volume 2012P, numéro 5188.

Suite au décès de son père Monsieur René **DECONCHON**.

La dévolution successorale a été constatée par un acte de notoriété dressé par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 25 février 2020.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 30 juin 2020.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE le 22 juillet 2020, volume 2020P, numéro 7278.

**Pour Madame Monique DECONCHON née HEINTZ :**

Apport à la communauté suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 25 septembre 2020, publié au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE, le 17 février 2021, volume 2021P, numéro 2221.

**Article cinq :**

A NANCY (MEURTHE-ET-MOSELLE) 54000 133 Avenue du Général Leclerc,

Une MAISON à usage d'habitation et de commerce élevée sur cave,

- d'un rez-de-chaussée composé d'un magasin, d'une pièce et une cuisine, et un autre magasin avec une cuisine,

- d'un premier étage composé d'un appartement de trois pièces cuisine et un appartement de deux pièces, salle de bains,

- d'un deuxième étage composé d'un appartement de trois pièces et cuisine, trois mansardes.

Grenier sur la moitié de la maison.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	676	133 AV DU GENERAL LECLERC	00 ha 02 a 34 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°5.**

**Évaluation**

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000,00 EUR).

**Effet relatif – Origine de propriété :**

Le BIEN immobilier désigné ci-dessus appartient en pleine propriété à Monsieur Gérard **DECONCHON** et Madame Monique **DECONCHON** née **HEINTZ**, de la manière suivante :

**Pour Monsieur Gérard DECONCHON :**

Suite au décès de sa mère Madame Lucie **DECONCHON** née **CLAUDE**.

La dévolution successorale a été constatée par un acte de notoriété dressé par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 5 janvier 2012.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 11 avril 2012.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE le 11 mai 2012, volume 2012P, numéro 5188.

Suite au décès de son père Monsieur René **DECONCHON**.

La dévolution successorale a été constatée par un acte de notoriété dressé par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 25 février 2020.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 30 juin 2020.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE le 22 juillet 2020, volume 2020P, numéro 7278.

**Pour Madame Monique DECONCHON née HEINTZ :**

Apport à la communauté suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 25 septembre 2020, publié au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE, le 17 février 2021, volume 2021P, numéro 2221.

**Article six :**

Dans un ensemble immobilier situé à SAINT-MAX (MEURTHE-ET-MOSELLE) 54130 58 Avenue Carnot.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	177	58 AV CARNOT	00 ha 26 a 79 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

**Annexe n°6.**

**Les lots de copropriété suivants :**

**Lot numéro dix-neuf (19)**

Un APPARTEMENT situé au deuxième étage, première porte à gauche en sortant de l'ascenseur deux, comprenant :

hall d'entrée, dégagement à la suite, trois chambres, salle de séjour et cuisine avec balcon en façade ouest, salle de bains, WC, vide-ordure et penderie.

Et les deux mille trois cent deux /cent millièmes (2302 /100000 èmes) dans la copropriété générale du terrain.

Et les trois mille trois cent trente-deux /cent millièmes (3332 /100000 èmes) des parties communes particulières à l'ensemble de la SCI « AZUR PLAISANCE ».

Et les trois mille cinq cent quatre-vingt-onze /cent millièmes (3591 /100000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment principal.

**Lot numéro quarante-six (46)**

Une cave.

Et les vingt-quatre /cent millièmes (24 /100000 èmes) dans la copropriété générale du terrain.

**Lot numéro soixante-treize (73)**

Un SECHOIR, situé au sous-sol du bâtiment, portant le numéro 14 au plan du sous-sol.

Et les vingt-quatre /cent millièmes (24 /100000 èmes) dans la copropriété générale du terrain.

Et les trente-cinq /cent millièmes (35 /100000 èmes) des parties communes particulières à l'ensemble de la SCI « AZUR PLAISANCE ».

Et les trente-huit /cent millièmes (38 /100000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment principal.

**Lot numéro cent vingt-deux (122)**

Un GARAGE dépendant du Groupe B, portant le numéro 15.

Et les cent soixante-treize /cent millièmes (173 /100000 èmes) dans la copropriété générale du terrain.

Et les deux cent quarante-neuf /cent millièmes (249 /100000 èmes) des parties communes particulières à l'ensemble de la SCI « AZUR PLAISANCE ».

Et les seize mille six cent soixante-six /cent millièmes (16666 /100000 èmes) des parties communes particulières au groupe B.

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

**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 MULOT, alors notaire à NANCY le 22 décembre 1967 publié au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE le 14 février 1968, volume 3865, numéro 21.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître BONICHOT, alors notaire à METZ le 31 janvier 1997, publié au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE le 27 mars 1997, volume 1997P, numéro 3846.

**Évaluation**

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90 000,00 EUR).

**Effet relatif – Origine de propriété :**

Le **BIEN** immobilier désigné ci-dessus appartient en pleine propriété à Monsieur Gérard **DECONCHON** et Madame Monique **DECONCHON** née **HEINTZ**, de la manière suivante :

**Pour Monsieur Gérard DECONCHON :**

Suite au décès de sa mère Madame Lucie **DECONCHON** née **CLAUDE**.

La dévolution successorale a été constatée par un acte de notoriété dressé par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 5 janvier 2012.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 11 avril 2012.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE le 11 mai 2012, volume 2012P, numéro 5188.

Suite au décès de son père Monsieur René **DECONCHON**.

La dévolution successorale a été constatée par un acte de notoriété dressé par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 25 février 2020.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 30 juin 2020.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE le 22 juillet 2020, volume 2020P, numéro 7278.

**Pour Madame Monique DECONCHON née HEINTZ :**

Apport à la communauté suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 25 septembre 2020, publié au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE, le 17 février 2021, volume 2021P, numéro 2221.

**PROPRIETE - JOUISSANCE DU BIEN IMMOBILIER APORTE**

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

Elle en aura la jouissance à compter de ce jour.

**Libération des apports**

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

**Apports en numéraire :**

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze (15) 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.

**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 7 . CAPITAL SOCIAL**

**Total des apports**

La valeur totale des apports est de neuf cent trente-cinq mille euros (935 000,00 eur).

**Capital**

Le capital social est fixé à la somme de NEUF CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (935 000,00 EUR).

Il est divisé en 93.500 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 93.500 inclus, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur Gérard **DECONCHON** et Madame Monique **DECONCHON** née **HEINTZ**, époux communs en biens, faisant présentement apport à la société des **BIENS** immobiliers dépendant de leur communauté conjugale, conviennent de répartir entre eux comme suit la qualité d'associé (distinction entre la « titularité » des parts sociales, et leur « finance » commune) :
  - Monsieur Gérard **DECONCHON** : titulaire de quarante-trois mille six cent cinquante (43.650) parts sociales, numérotées de 1 à 43.650 inclus ;

- Madame Monique **DECONCHON** née **HEINTZ** : titulaire de quarante-trois mille six cent cinquante (43.650) parts sociales, numérotées de 43.651 à 87.300 inclus ;
- Monsieur Nicolas **DENAN** : titulaire de six mille deux cents (6.200) parts sociales, numérotées de 87.301 à 93.500 inclus, en rémunération de son apport en numéraire.

**TOTAL** égal au nombre de parts composant le capital social : quatre-vingt-treize mille cinq cents (93.500) parts sociales.

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

En tant que de besoin, Monsieur Gérard **DECONCHON** et Madame Monique **DECONCHON** née **HEINTZ** déclarent chacun renoncer respectivement à revendiquer la qualité d'associé afférente aux parts sociales dont la titularité a été attribuée à son conjoint (comme indiqué ci-dessus).

#### ARTICLE 8 . AUGMENTATION DU CAPITAL

##### Modalités

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

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

##### Droit préférentiel de souscription

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

En présence de parts sociales démembrées, usufruit d'une part et nue-propriété de l'autre, chacun de l'usufruitier et du nu-propiétaire 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-propiétaire pour la nue-propiété.

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-propiétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article "MUTATION".

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

#### **Pacte de préférence en cas de démembrement de parts**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 9 . REDUCTION DU CAPITAL**

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

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

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

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

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur le bien.

### **TITRE III . PARTS SOCIALES**

#### **ARTICLE 10 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS**

##### **Cas général**

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

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

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

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

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

##### **Personne protégée – Mineur - Majeur**

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

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

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

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

##### **Indivision**

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

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

##### **Démembrement**

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

Il est néanmoins précisé :

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

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

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

**Mutation entre vifs**

Toutes cessions de parts doivent faire l'objet d'un agrément à l'unanimité des associés.

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

Toutefois, et par dérogation à ce qui précède, aucun agrément ne sera requis pour toutes transmissions à titre gratuit entre vifs (donation, donation-partage, constitution d'usufruit successif) de parts sociales ou de droits sociaux démembrés ou non consenties :

- Par Monsieur Gérard **DECONCHON** à Madame Monique **DECONCHON** née **HEINTZ** (et réciproquement) ;
- Par Monsieur Gérard **DECONCHON** au profit de :
  - o Son fils Monsieur Nicolas **DENAN** ;
  - o Sa petite-fille Mademoiselle Louise **DENAN**.
  - o Son petit-fils Monsieur Malo **DENAN**.
- Par Madame Monique **DECONCHON** née **HEINTZ** au profit de :
  - o Son fils Monsieur Nicolas **DENAN** ;
  - o Sa petite-fille Mademoiselle Louise **DENAN**.
  - o Son petit-fils Monsieur Malo **DENAN**.
- Par Monsieur Nicolas **DENAN** à ces enfants ou réciproquement,
- Entre les enfants de Monsieur Nicolas **DENAN**,

De sorte que les transmissions dont il s'agit interviendront librement.

**Procédure d'agrément**

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

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

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par

mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Retrait d'associé**

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

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

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

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

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

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée. En l'absence d'un accord amiable entre les associés sur la valeur des parts sociales concernées, ceux-ci peuvent désigner un expert pour procéder à l'évaluation. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur le choix de cet expert, le président du tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés, pourra ordonner sa nomination à la demande de la partie la plus diligente. Cette décision sera rendue sans possibilité de recours conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Le rachat au prix fixé entraînera annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Nantissement – Réalisation forcée**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 12 . MUTATION PAR DECES**

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

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

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les associés nouveaux titulaires des parts, ou, à défaut d'acquisition de tout ou partie des parts, par la société elle-même, qui doit alors les racheter en vue de leur annulation. Le rachat et le paiement total de leur valeur devra intervenir au plus tard dans les huit (8) mois du décès. À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courront au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

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

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

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

Toutefois, et par dérogation à ce qui précède, aucun agrément ne sera requis pour toutes transmissions à titre gratuit à cause de mort (succession légale ou testamentaire) de parts sociales ou de droits sociaux démembrés :

- Entre Monsieur Gérard **DECONCHON** et Madame Monique **DECONCHON** née **HEINTZ** (réciproquement), dans la mesure seulement où ces derniers se trouvent encore unis par les liens du mariage au jour du décès du premier d'entre eux ;
- Par Monsieur Gérard **DECONCHON** au profit de :
  - o Son fils Monsieur Nicolas **DENAN** ;
  - o Sa petite-fille Mademoiselle Louise **DENAN**.
  - o Son petit-fils Monsieur Malo **DENAN**.
- Par Madame Monique **DECONCHON** née **HEINTZ** au profit de :
  - o Son fils Monsieur Nicolas **DENAN** ;
  - o Sa petite-fille Mademoiselle Louise **DENAN**.
  - o Son petit-fils Monsieur Malo **DENAN**.
- Par Monsieur Nicolas **DENAN** au profit de ses enfants et réciproquement par les enfant de Monsieur Nicolas **DENAN** au profit de ce dernier.
- Entre les enfants de Monsieur Nicolas **DENAN**.

De sorte que les transmissions susvisées interviendront librement (obtention automatique par les ayants droit, selon leur vocation successorale légale ou testamentaire respective, de la qualité de titulaires des droits sociaux détenus par leur auteur, au décès de ce dernier).

## TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

### CHAPITRE I : GERANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 14 . POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

##### Pouvoirs

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfin, le gérant s'oblige à informer par tout moyen les associés des travaux qu'il entend engager dans le cadre de la gestion et rénovation des biens immobiliers, sans nécessité de tenir une assemblée générale des associés.

### **Information des associés**

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

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

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

## **CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES**

### **ARTICLE 15 . FORME DES DECISIONS COLLECTIVES**

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

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

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

### **ARTICLE 16 . CONVOCATION**

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 17 . PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION**

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

#### **ARTICLE 18 . ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 19 . TENUE DES ASSEMBLEES**

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

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

#### **ARTICLE 20 . PROCES-VERBAUX**

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

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à

l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

#### **ARTICLE 21 . ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

Aucun quorum n'est requis pour les décisions ordinaires.

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

#### **ARTICLE 22 . ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

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

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des associés.

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

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

#### **ARTICLE 23 . DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE**

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

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

### **TITRE V - COMPTES SOCIAUX**

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

#### **ARTICLE 24 . EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

#### **ARTICLE 25 . DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT**

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

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

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

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

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

## **TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 26 . COMPTES COURANTS**

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 27 . REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE**

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

### **ARTICLE 28 . PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 29 . LIQUIDATION**

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

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

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

#### **ARTICLE 30 . REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS**

Conformément aux articles L 561-2-2 et R 561-55 et suivants du Code monétaire et financier, le ou les représentants de la société sont tenus, lors de son immatriculation, de déclarer par l'intermédiaire du guichet unique électronique mentionné à l'article R 123-1 du Code de commerce, les informations relatives à ses bénéficiaires effectifs ainsi que les modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

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

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

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

#### **ARTICLE 31 . CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la société ou lors de sa liquidation, entre la société, ses associés, ses dirigeants ou l'un de ses membres, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

## **DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

#### **IMMATRICULATION**

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

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

### NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Les associés désignent en qualité de premiers co-gérants de la société, pour une durée illimitée :

- Monsieur Gérard Maurice Etienne **DECONCHON**, demeurant à VANDOEUVRE-LES-NANCY (54500) 49 rue du Docteur Calmette.  
Né à PONT-SAINT-VINCENT (54550) le 8 février 1946.
- Madame Monique Henriette Marie **HEINTZ** épouse **DECONCHON**, demeurant à VANDOEUVRE-LES-NANCY (54500) 49 rue du Docteur Calmette.  
Née à NANCY (54000) le 30 juin 1951.
- Et Monsieur Nicolas **DENAN**, demeurant à GUEUX (51390) 1 rue de la Haute Borne.  
Né à LAXOU (54520) le 1er décembre 1980.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

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

Les gérants exerceront séparément, dans les rapports entre associés, les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Dans les rapports avec les tiers, chacun des gérants engage la société par les actes entrant dans l'objet social. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

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

### POUVOIRS

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

### PREMIER EXERCICE SOCIAL

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2026.

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

### REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

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

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

### OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

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

Le II de l'article 809 du Code général des impôts dispose que, lorsqu'une personne morale dont les résultats ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal rend les droits et taxes de mutation à titre onéreux exigibles sur les apports purs et simples qui lui ont été faits depuis le 1<sup>er</sup> août 1965 par des personnes non soumises audit impôt, sous réserve des tempéraments pouvant exister à la date du changement. Les droits sont perçus sur la valeur vénale des biens à la date du changement.

### TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

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

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

### DEMEMBREMENT DE PROPRIETE – REPARTITION DES BENEFICES ET PERTES

L'usufruitier a seul droit à l'intégralité des résultats réalisés, quelle que soit leur nature courante ou exceptionnelle, tant sociaux que fiscaux, bénéfiques ou pertes, ainsi qu'à toutes distributions susceptibles de revenir aux parts démembrées, qu'il s'agisse de dividendes ou du quasi-usufruit de réserves, de remboursement de capital ou de plus-values réalisées sur les ventes par la société de ses actifs immobilisés (notamment : biens et droits immobiliers, titres de participation...) ou encore boni de liquidation, sans être tenu vis-à-vis des nus-propriétaires de fournir aucune garantie ni remployer les fonds ainsi reçus à titre de quasi-usufruit.

### DECLARATION ANNUELLE

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

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

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

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

### CESSION DE PARTS REPRESENTATIVES D'UN APPORT EN NATURE

La cession de parts dans les trois ans de la réalisation de l'apport en nature dont elles sont la représentation s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-mêmes et ce en application des dispositions de l'article 727 du Code général des impôts.

### INFORMATION

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

### CARACTERISTIQUES DES APPORTS IMMOBILIERS

#### MODALITES DES APPORTS DE PROPRIETES

##### Conditions générales

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

1° - La société prendra le bien dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

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

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

3° - Elle fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, contributions, assurances et autres charges de toute nature afférentes au bien, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

##### Conditions particulières relatives à l'existence d'une copropriété

Le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers apportés est JAGORA IMMOBILIER sis à NANCY (54000), Tour Thiers – 4 rue Piroux.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **COMPTES ET PRORATAS**

Aucun prorata ne sera réalisé pour les impôts fonciers 2025.

Et les loyers devront être versés à la SCI à compter du mois de novembre 2025. Si jamais, ces loyers sont versés entre les mains des apporteurs, ces derniers s'engagent à les reverser à la SCI à première demande.

#### **PRECISIONS PARTICULIERES SUR LES APPORTS IMMOBILIERS**

##### **En ce qui concerne l'immeuble article un :**

###### **Droit de préemption urbain**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 5 septembre 2025.

Par courrier en date du 17 septembre 2025 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie dudit courrier est annexée.

**Annexe n°7.**

##### **En ce qui concerne l'immeuble article deux :**

###### **Droit de préemption urbain**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 5 septembre 2025.

Par courrier en date du 17 septembre 2025 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie dudit courrier est annexée.

**Annexe n°8.**

##### **En ce qui concerne l'immeuble article trois :**

###### **Droit de préemption urbain**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 5 septembre 2025.

Par courrier en date du 24 septembre 2025 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie dudit courrier est annexée.

**Annexe n°9.**

##### **En ce qui concerne l'immeuble article quatre :**

###### **Droit de préemption urbain**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 5 septembre 2025.

Par courrier en date du 24 septembre 2025 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.  
Une copie dudit courrier est annexée.

**Annexe n°10.**

**En ce qui concerne l'immeuble article cinq :**

**Droit de préemption urbain**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 1er octobre 2025.

Par courrier en date du 15 octobre 2025 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.  
Une copie dudit courrier est annexée.

**Annexe n°11.**

**En ce qui concerne l'immeuble article six :**

**Droit de préemption urbain**

L'apport ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, l'immeuble constituant un seul local à usage d'habitation avec ses locaux accessoires 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) ou, à défaut de règlement de copropriété, si l'état descriptif de division a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier.

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.

**Urbanisme**

Les documents d'urbanisme sont annexés.

**Annexe n°12.**

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

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

**Dispense de dossier de diagnostics techniques et environnementaux**

Les associés reconnaissent que, bien qu'avertis par le notaire soussigné des règles applicables en matière de diagnostics immobiliers, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation des BIENS immobiliers apportés à cet égard

**Etat des risques**

Les états des risques en date du 3 septembre 2025 sont annexés.

**Annexe n°13.**

**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE**

Concernant Monsieur Gérard DECONCHON :

**En ce qui concerne l'immeuble article un :**

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir reçu à titre gratuit de son père Monsieur René **DECONCHON** et de sa mère Madame Lucie **DECONCHON** née **CLAUDE**, suivant acte reçu par Maître MAYEUX, notaire à NANCY le 28 août 1999 pour une valeur de neuf cent six mille francs (906 000,00 frs) soit une contre-valeur de cent trente-huit mille cent dix-huit euros et quatre-vingt-un centimes (138 118,81 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE, le 25 octobre 1999 volume 1999P, numéro 11579.

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

L'APPORTEUR donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

**En ce qui concerne l'immeuble article deux :**

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

1°) Attestation de propriété suite au décès de Madame Lucie **DECONCHON** née **CLAUDE**, suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY le 11 avril 2012 pour une valeur de quatre-vingt-quinze mille euros (95 000,00 eur) pour la totalité en pleine propriété.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DE MEURTHE-ET-MOSELLE, le 11 mai 2012 volume 2012P, numéro 5188.

2°) Attestation de propriété suite au décès de Monsieur René **DECONCHON**, suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY le 30 juin 2020 de la moitié (1/2) indivise soit une valeur de cinquante mille euros (50 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE, le 22 juillet 2020 volume 2020P, numéro 7278.

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

Les précédents propriétaires étaient :

- Madame Lucie **DECONCHON** née **CLAUDE**, domicilié en son vivant à VANDOEUVRE-LES-NANCY (54500) 27, rue du Docteur Calmette, décédée le 18 octobre 2011. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 5 janvier 2012. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de quatre-vingt-quinze mille euros (95 000,00 eur) pour la totalité en pleine propriété.
- Monsieur René **DECONCHON** domiciliée en son vivant à VANDOEUVRE-LES-NANCY (54500) 27, rue du Docteur Calmette, décédé le 31 décembre 2019. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 25 février 2020. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cinquante mille euros (50 000,00 eur) pour la moitié (1/2) en pleine propriété.

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

I - Régime de plus-value suite au décès de la mère de l'apporteur

L'APPORTEUR donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

#### II - Régime de plus-value suite au décès du père de l'apporteur

L'APPORTEUR donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

#### En ce qui concerne l'immeuble article trois :

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

1°) Attestation de propriété suite au décès de Madame Lucie **DECONCHON** née **CLAUDE**, suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY le 11 avril 2012 pour une valeur de quatre-vingt-quinze mille euros (95 000,00 eur) pour la totalité en pleine propriété.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DE MEURTHE-ET-MOSELLE, le 11 mai 2012 volume 2012P, numéro 5188.

2°) Attestation de propriété suite au décès de Monsieur René **DECONCHON**, suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY le 30 juin 2020 de la moitié (1/2) indivise soit une valeur de cinquante mille euros (50 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE, le 22 juillet 2020 volume 2020P, numéro 7278.

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

Les précédents propriétaires étaient :

- Madame Lucie DECONCHON née CLAUDE, domicilié en son vivant à VANDOEUVRE-LES-NANCY (54500) 27, rue du Docteur Calmette, décédée le 18 octobre 2011. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 5 janvier 2012. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de vingt mille euros (20 000,00 eur) pour la totalité en pleine propriété.
- Monsieur René DECONCHON domicilié en son vivant à VANDOEUVRE-LES-NANCY (54500) 27, rue du Docteur Calmette, décédé le 31 décembre 2019. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 25 février 2020. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de dix mille euros (10 000,00 eur) pour la moitié (1/2) en pleine propriété.

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

#### I - Régime de plus-value suite au décès de la mère de l'apporteur

L'APPORTEUR donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

#### II - Régime de plus-value suite au décès du père de l'apporteur

L'APPORTEUR donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

**En ce qui concerne l'immeuble article quatre :**

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

1°) Attestation de propriété suite au décès de Madame Lucie **DECONCHON** née **CLAUDE**, suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY le 11 avril 2012 pour une valeur de quatre-vingt-quinze mille euros (95 000,00 eur) pour la totalité en pleine propriété.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DE MEURTHE-ET-MOSELLE, le 11 mai 2012 volume 2012P, numéro 5188.

2°) Attestation de propriété suite au décès de Monsieur René **DECONCHON**, suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY le 30 juin 2020 de la moitié (1/2) indivise soit une valeur de cinquante mille euros (50 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE, le 22 juillet 2020 volume 2020P, numéro 7278.

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

Les précédents propriétaires étaient :

- Madame Lucie **DECONCHON** née **CLAUDE**, domicilié en son vivant à VANDOEUVRE-LES-NANCY (54500) 27, rue du Docteur Calmette, décédée le 18 octobre 2011. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 5 janvier 2012. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de quatre-vingt-quinze mille euros (95 000,00 eur) pour la totalité en pleine propriété.
- Monsieur René **DECONCHON** domiciliée en son vivant à VANDOEUVRE-LES-NANCY (54500) 27, rue du Docteur Calmette, décédé le 31 décembre 2019. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 25 février 2020. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cinquante mille euros (50 000,00 eur) pour la moitié (1/2) en pleine propriété.

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

**I - Régime de plus-value suite au décès de la mère de l'apporteur**

L'APPORTEUR donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

**II - Régime de plus-value suite au décès du père de l'apporteur**

L'APPORTEUR donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

**En ce qui concerne l'immeuble article cinq :**

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

1°) Attestation de propriété suite au décès de Madame Lucie **DECONCHON** née **CLAUDE**, suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY le 11 avril 2012 pour une valeur de quatre-vingt-quinze mille euros (95 000,00 eur) pour la totalité en pleine propriété.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DE MEURTHE-ET-MOSELLE, le 11 mai 2012 volume 2012P, numéro 5188.

2°) Attestation de propriété suite au décès de Monsieur René **DECONCHON**, suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY le 30 juin 2020 de la moitié (1/2) indivise soit une valeur de cinquante mille euros (50 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE, le 22 juillet 2020 volume 2020P, numéro 7278.

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

Les précédents propriétaires étaient :

- Madame Lucie DECONCHON née CLAUDE, domicilié en son vivant à VANDOEUVRE-LES-NANCY (54500) 27, rue du Docteur Calmette, décédée le 18 octobre 2011. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 5 janvier 2012. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de trois cent vingt mille euros (320 000,00 eur) pour la totalité en pleine propriété.
- Monsieur René DECONCHON domiciliée en son vivant à VANDOEUVRE-LES-NANCY (54500) 27, rue du Docteur Calmette, décédé le 31 décembre 2019. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 25 février 2020. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cinquante mille euros (50 000,00 eur) pour la moitié (1/2) en pleine propriété.

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

I - Régime de plus-value suite au décès de la mère de l'apporteur

L'APPORTEUR déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

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.

II - Régime de plus-value suite au décès du père de l'apporteur

L'APPORTEUR déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

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

### **En ce qui concerne l'immeuble article six :**

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

1°) Attestation de propriété suite au décès de Madame Lucie **DECONCHON** née **CLAUDE**, suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY le 11 avril 2012 pour une valeur de quatre-vingt-quinze mille euros (95 000,00 eur) pour la totalité en pleine propriété.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DE MEURTHE-ET-MOSELLE, le 11 mai 2012 volume 2012P, numéro 5188.

2°) Attestation de propriété suite au décès de Monsieur René **DECONCHON**, suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY le 30 juin 2020 de la moitié (1/2) indivise soit une valeur de cinquante mille euros (50 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière DE MEURTHE-ET-MOSELLE, le 22 juillet 2020 volume 2020P, numéro 7278.

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

Les précédents propriétaires étaient :

- Madame Lucie DECONCHON née CLAUDE, domicilié en son vivant à VANDOEUVRE-LES-NANCY (54500) 27, rue du Docteur Calmette, décédée le 18 octobre 2011. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 5 janvier 2012. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de trois cent vingt mille euros (320 000,00 eur) pour la totalité en pleine propriété.
- Monsieur René DECONCHON domiciliée en son vivant à VANDOEUVRE-LES-NANCY (54500) 27, rue du Docteur Calmette, décédé le 31 décembre 2019. L'acte de notoriété a été reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 25 février 2020. La valeur portée dans la déclaration de succession en suite de son décès est de cinquante mille euros (50 000,00 eur) pour la moitié (1/2) en pleine propriété.

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

I - Régime de plus-value suite au décès de la mère de l'apporteur

L'APPORTEUR déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

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.

II - Régime de plus-value suite au décès du père de l'apporteur

L'APPORTEUR déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

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 VANDOEUVRE-LES-NANCY – 2 rue de Kehl - 54500 VANDOEUVRE-LES-NANCY et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

### **ENGAGEMENT DUTREIL**

Il est indiqué en tant que de besoin que l'activité de gestion par une société de son propre patrimoine mobilier ou immobilier, notamment l'activité exercée à titre habituel de loueur de locaux nus quelle que soit leur affectation, ou de locaux meublés à usage d'habitation qu'elle soit ou non accompagnée de prestations de services, n'est pas éligible à l'exonération partielle de l'article 787 B du Code général des impôts.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'office notarial.

### FORMALITE FUSIONNEE

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

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

### FISCALITE DES APPORTS

#### APPORT PUR ET SIMPLE

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

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

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

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

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

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

#### **Cessions de parts représentatives d'apport en nature :**

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

### CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	873 000,00	0,10%	873,00

### **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.

### **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 : [dpo.not@adnov.fr](mailto:dpo.not@adnov.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**

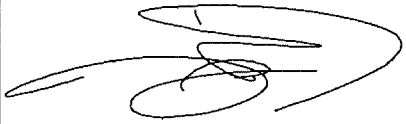
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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><b>Mme DECONCHON Monique a signé</b> à NANCY le 22 octobre 2025</p>	
--	--

<p><b>M. DECONCHON Gérard a signé</b> à NANCY le 22 octobre 2025</p>	
--	---

<p><b>M. DENAN Nicolas a signé</b> à NANCY le 22 octobre 2025</p>	
---	--

<p><b>et le notaire Me BIDAUD ANTOINE a signé</b> à NANCY L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT DEUX OCTOBRE</p>	
--	--

Les présentes établies sur **39** pages sont certifiées conformes à la minute, signées, scellées et délivrées par le notaire soussigné de la Société Civile Professionnelle « Serge CONSTANT, Benoît PIERRARD, Damien GEGOUT, Antoine BIDAUD, Mathieu DEVOTI et Jean LECOMTE notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à NANCY (Meurthe et Moselle), 57, rue Stanislas.

POUR COPIE AUTHENTIQUE

