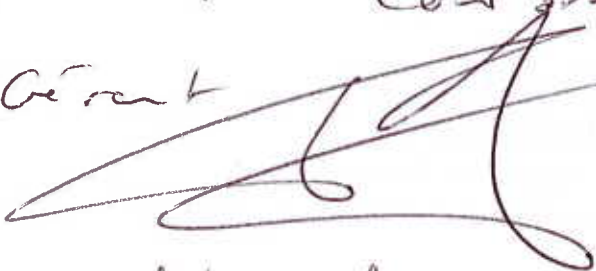


Copie, certifiée conforme
le Gérant  le 24 Décembre 25.

Copie certifiée conforme
le Gérant  le 24 Décembre 2025

Copie, certifiée conforme
le gérant  le 24 décembre 2025

STATUTS DE LA SCI 5MOUSS
MIS A JOUR LE 24 DECEMBRE 2025

100033106
DNC/DNC/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE VINGT QUATRE AVRIL,
A VÉRETZ (Indre et Loire), 24 rue des Isles, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Delphine NURET-COLAS, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à VÉRETZ, 24 rue des Isles, identifié sous le numéro CRPCEN 37115,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1°) Monsieur Fabrice Didier **MOUSSET**, retraité, époux de Madame Marylène Béatrice **VASLIER**, demeurant à VERETZ (37270) 20 parc de Beauregard.

Né à BEAUGENCY (45190) le 11 mars 1958.

Marié avec Madame Marylène VASLIER à la mairie de VOUZON (41600) le 30 août 1980 sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Madame Marylène Béatrice **VASLIER**, retraitée, épouse de Monsieur Fabrice Didier **MOUSSET**, demeurant à VERETZ (37270) 20 parc de Beauregard.

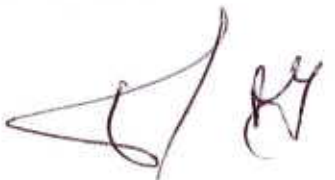
Née à PITHIVIERS (45300) le 19 avril 1958.

Mariée avec Monsieur Fabrice MOUSSET à la mairie de VOUZON (41600) le 30 août 1980 sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

fn 

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Fabrice **MOUSSET** est présent à l'acte.
- Madame Marylène **MOUSSET** est présente à l'acte.

DECLARATIONS RELATIVES 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 :

- copie intégrale de l'acte de naissance.
- copie intégrale de l'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- 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

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

DEUXIEME PARTIE : DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

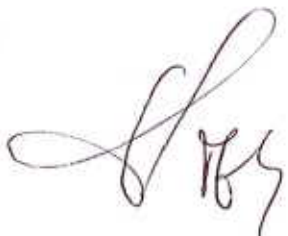
ARTICLE 1 . FORME – INTERET SOCIAL

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

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

ARTICLE 2 . OBJET – 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 et la vente (exceptionnelle), la mise à disposition à titre gratuit

FN 

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, et notamment ceux dont l'apport est constaté aux présentes.

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.

ARTICLE 3 . DENOMINATION

La dénomination sociale est : **5MOUSS**

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 : **VERETZ (37270) 20 parc de Beauregard**

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

ARTICLE 5 . DUREE

La société est constituée pour une durée de 99 années.

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

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

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 . APPORTS

Apports en numéraire

- Monsieur Fabrice **MOUSSET** apporte :

La somme de CENT VINGT-CINQ MILLE DEUX CENTS EUROS (125 200,00 EUR).

Sur cette somme, la somme de DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (2 200,00 EUR) a été déposée préalablement à la signature des présentes au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en l'étude du notaire soussigné.

Cette somme provient de fonds communs.

Le surplus de l'apport en numéraire sera libéré ultérieurement.

- Madame Marylène **MOUSSET** apporte :

La somme de CENT VINGT-CINQ MILLE DEUX CENTS EUROS (125 200,00 EUR).

Sur cette somme, la somme de DEUX MILLE DEUX CENTS EUROS (2 200,00 EUR) a été déposée préalablement à la signature des présentes au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en l'étude du notaire soussigné.

Cette somme provient de fonds communs.

Le surplus de l'apport en numéraire sera libéré ultérieurement.

Apports immobiliers

- En ce qui concerne l'immeuble article un apporté par Monsieur Fabrice **MOUSSET** et Madame Marylène **MOUSSET** :

Désignation

A VERETZ (INDRE-ET-LOIRE) 37270 9 Rue Victor Schoelcher

Une maison à usage d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, séjour, w.-c et garage.
- à l'étage : dégagement, trois chambres, salle de bains, w.-c.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZM	954	9 rue Victor Shoelcher	00 ha 02 a 36 ca

Le **BIEN** constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « La Guérinière ».

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

Evaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000,00 EUR).

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître LOGEART, Notaire à REIMS, le 15 mars 2017, publié au service de la publicité foncière de TOURS 1, le 22 mars 2017, volume 2017P, numéro 2530.

- En ce qui concerne l'immeuble article deux apporté par Monsieur Fabrice **MOUSSET** et Madame Marylène **MOUSSET** :

Désignation

A ARREAU (HAUTES-PYRÉNÉES) 65240 13 Chemin de Pailhac Chalet n°11

Une parcelle de terrain supportant actuellement une construction démontable ou transportable destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	392	11 chemin de Pailhac	00 ha 04 a 45 ca

Le **BIEN** forme le lot numéro ONZE (11) du parc résidentiel de loisirs dénommé « LE HAUT DES NESTES ».

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

Evaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CENT TRENTE-SIX MILLE EUROS (136 000,00 EUR) s'appliquant :

.à la parcelle de terrain à concurrence de la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR) ;

.et à la construction démontable ou transportable type mobile home à concurrence de la somme de QUATRE VINGT SIX MILLE EUROS (86 000,00 EUR).

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître DURAFOURG, Notaire à CARAMAN, le 14 février 2014, publié au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 15 juillet 2014, volume 2014P, numéro 2606.

Libération des apports

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

Apports en numéraire :

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

Apports en nature :

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

Total des apports

La valeur totale des apports est de : cinq cent soixante-six mille quatre cents euros (566 400,00 eur).

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Modification des statuts :

Suite à la donation-partage par Monsieur Fabrice MOUSSET et Madame Marylène MOUSSET de titres sociaux au profit de leurs trois enfants, suivant acte reçu par Maître Delphine NURET-COLAS, Notaire à VERETZ (37270) 24 rue des Isles, le 24

fn 4 7

décembre 2025, il y a lieu de modifier l'article des statuts concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

Le capital social est fixé à la somme de : CINQ CENT SOIXANTE-SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (566 400,00 EUR).

Il est divisé en 5664 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 5664 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur Fabrice MOUSSET à concurrence de :
 - . 3 parts en pleine propriété, portant les numéros 1 à 3 inclus ;
 - . 2 829 parts en usufruit, portant les numéros 4 à 2 832 inclus.
- Madame Marylène MOUSSET-VASLIER à concurrence de :
 - . 3 parts en pleine propriété, portant les numéros 2 833 à 2 835 inclus ;
 - . 2 829 parts en usufruit, portant les numéros 2 836 à 5 664 inclus.
- Monsieur Florian MOUSSET à concurrence de :
 - . 943 parts en nue-propriété, portant les numéros 4 à 946 inclus ;
 - . 943 parts en nue-propriété, portant les numéros 2 836 à 3 778 inclus.
- Monsieur Quentin MOUSSET à concurrence de :
 - . 943 parts en nue-propriété, portant les numéros 947 à 1 889 inclus ;
 - . 943 parts en nue-propriété, portant les numéros 3 779 à 4 721 inclus.
- Madame Lucie MOUSSET à concurrence de :
 - . 943 parts en nue-propriété, portant les numéros 1 890 à 2 832 inclus ;
 - . 943 parts en nue-propriété, portant les numéros 4 722 à 5 664 inclus.

ARTICLE 8 . AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

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

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

Droit préférentiel de souscription

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

En présence de parts sociales démembrées, usufruit d'une part et nue-propriété de l'autre, chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

FN 

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

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

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

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

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

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propriétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propriétaire 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-propriétaire, 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-propriétaires 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.

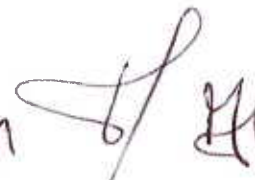
En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

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

FN 

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-propiétaire 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-propiété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et pour certaines décisions extraordinaires, savoir :

- La définition et l'établissement des règles de calcul du résultat.
- L'augmentation en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes, la fusion.
- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales.
- Les modalités du droit de vote.

Ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

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

Le droit de vote appartiendra au nu-propiétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

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

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Que la jurisprudence considère seul le nu-propiétaire comme associé. L'usufruitier, dans la mesure où il ne détient pas de parts en pleine propriété, n'est pas considéré comme associé.
- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propiétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

ARTICLE 11 . MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT –

REALISATION FORCEEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique 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.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, ou la personne souhaitant devenir associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retrait d'associé

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

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

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

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

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

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retenant 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 retenant 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 retenant.

Le retenant 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 retenant 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 retenant 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 retenant 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

FD 

détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

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

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

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

ARTICLE 12 . MUTATION PAR DECES

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

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

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

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

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

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

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE 13 . NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION –

INCAPACITE – DISPARITION – VACANCE – DECES

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

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

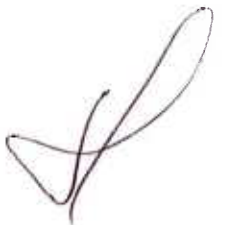
Tout gérant est révocable par décision collective prise à la majorité simple.

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

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

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

FN 161



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

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

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

ARTICLE 14 . POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

Pouvoirs

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

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

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

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

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

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

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

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

Information des associés

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

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

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 15 . FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

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

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

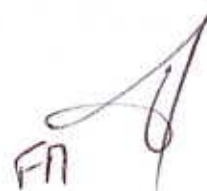
Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

ARTICLE 22 . ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

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

FN



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

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

ARTICLE 23 . DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié 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 premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année.

ARTICLE 25 . DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

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.

FR 171 

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

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret n° 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n° 2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés par l'intermédiaire du guichet unique, les informations relatives

aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

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

ARTICLE 31 . MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

IMMATRICULATION

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

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

NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Les associés nomment pour premiers gérants de la société :

Monsieur Fabrice **MOUSSET**, demeurant à VERETZ (37270) 20 parc de Beauregard ;

et Madame Marylène **MOUSSET**, demeurant à VERETZ (37270) 20 parc de Beauregard.

Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée.

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

Les gérants exerceront séparément, dans les rapports entre associés, les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports avec les tiers, chacun des gérants engage la société par les actes entrant dans l'objet social. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

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

ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

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

FN MY



ACTES ACCOMPLIS APRES LA SIGNATURE DES STATUTS

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

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

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre national des entreprises et au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat spécial à Monsieur Fabrice **MOUSSET** et Madame Marylène **MOUSSET**, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, pour accomplir les actes dont la nature et les modalités sont décrites ci-dessous.

Le mandataire devra expressément préciser dans l'acte agir au nom et pour le compte de la société en formation :

- . faire ouvrir tous comptes courants et procéder à tous dépôts bancaires ou postaux au nom de la Société en formation et en assurer le fonctionnement ;

- . réaliser l'acquisition, au sein de l'ensemble immobilier situé à MONTLOUIS-SUR-LOIRE (37270), Avenue Olympe de Gouges et rue Eugène Bizeau, à l'angle des deux voies, constituant l'îlot A5 de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC DES HAUTS DE MOLTOUTIS », d'une maison individuelle jumelée coté Est, à usage d'habitation, située à MONTLOUIS-SUR-LOIRE (37270) 18 Allée Joséphine Baker, cadastrée section BC numéro 501, lieudit « Sous les Bodets », pour une contenance de 04a 37ca, moyennant le prix principal de DEUX CENT DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (217 500,00 EUR) - en ce compris les meubles et objets mobiliers évalués à la somme de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR) - ; Auquel prix, il y a lieu d'ajouter les honoraires de négociation pour un montant total de DIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (10 875,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse, dus à l'agence BELISIMMO MONTLOUIS-SUR-LOIRE et à l'agence ERA IMMOBILIER CHAMBRAY-LES-TOURS, à hauteur de moitié chacune, et les frais d'acte évalués à la somme de DIX-SEPT MILLE SIX CENT VINGT-CINQ EUROS (17 625,00 EUR).

L'immatriculation emportera reprise des engagements par la société.

DECISION DE REPRISE POSTERIEUREMENT A L'IMMATRICULATION

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

POUVOIRS

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

PREMIER EXERCICE SOCIAL

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

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

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés soumettent la société au régime fiscal des sociétés de personnes.

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

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

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

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

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

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

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

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

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE – REPARTITION DES BENEFICES ET PERTES

Lorsque la collectivité des associés décidera de la distribution du bénéfice de l'exercice (qu'il soit ou non placé en report à nouveau), celui-ci reviendra en totalité en pleine propriété à l'usufruitier au prorata des parts sociales dont la propriété est démembrée.

Le résultat exceptionnel, lié par exemple à la cession d'un actif, reviendra au nu-propriétaire.

L'usufruitier sera imposé sur le résultat courant de l'exercice tandis que le nu-propriétaire le sera sur le résultat exceptionnel de l'exercice. Corrélativement, l'usufruitier sera fondé à déduire les pertes courantes et le nu-propriétaire les pertes exceptionnelles.

S'agissant des déficits, la doctrine administrative prévoit que la prise en compte des déficits fiscaux réalisés par la société revient de droit au nu-propriétaire qui, en tant qu'associé, doit répondre des dettes sociales.

DECLARATION ANNUELLE

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

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

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

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

CESSION DE PARTS REPRESENTATIVES D'UN APPORT EN NATURE

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

INFORMATION

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

MODALITES DES APPORTS IMMOBILIERS

PROPRIETE - JOUISSANCE

En ce qui concerne l'immeuble article un :

La société bénéficiaire de l'apport sera propriétaire dudit immeuble à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés ; elle en supportera les risques à compter du même jour.

Dès cette date, la société bénéficiaire sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés audit immeuble.

La société bénéficiaire de l'apport aura la jouissance dudit immeuble par la perception des loyers, à compter de ce jour, sous réserve de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Contrat de location

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Monsieur et Madame Sidi-Mohammed et Manuela DOVICH, suivant bail d'habitation conclu sous seing privé en date à VERETZ du 13 octobre 2017, pour une durée de trois années ayant commencé à courir le 13 octobre 2017 pour se terminer le 12 octobre 2020 ; ledit bail s'étant renouvelé tacitement depuis cette date.

Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (795,00 EUR).

Les apporteurs déclarent que les locataires ont versé à titre de dépôt de garantie la somme de SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (795,00 EUR).

Les apporteurs et la société bénéficiaire de l'apport font leur affaire personnelle de tous comptes et règlements entre eux au sujet du bail.

Les apporteurs déclarent n'avoir aucun litige en cours avec les locataires.

La transmission du bail sera notifiée aux locataires par les soins des apporteurs.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

La société bénéficiaire de l'apport sera propriétaire dudit immeuble à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés ; elle en supportera les risques à compter du même jour.

Dès cette date, la société bénéficiaire sera subrogée dans tous les droits et obligations attachés audit immeuble.

La société bénéficiaire de l'apport aura la jouissance dudit immeuble, à compter de ce jour, sous réserve de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

CONDITIONS GENERALES

En ce qui concerne l'immeuble article un :

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

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.

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.

Aux termes de l'acte reçu par Maître Frédéric LOGEART, Notaire à REIMS, le 15 mars 2017, contenant vente par Monsieur et Madame de MARNE-MASNIERE à Monsieur et Madame MOUSSET-VASLIER, il a été rappelé ce qui suit littéralement rapporté :

« Aux termes de l'acte reçu par Maître MICHAUD, notaire à MONTLOUIS-SUR-LOIRE, le 26 juin 2003, contenant vente par la Société d'Equipeement de la Touraine à la SCI VERETZ GURINIERE, il a été rappelé ce qui suit littéralement rapporté : »

« RAPPEL DE SERVITUDE

« En ce qui concerne la parcelle cadastrée section ZM numéro 767 :

« Aux termes de l'acte reçu par Maître MICHAUD, notaire soussigné, le 22 mars 2000, sus relaté au paragraphe « Origine de propriété », contenant vente par la commune de VERETZ, à la S.E.T. il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté : »

« Aux termes de l'acte reçu par Maître MICHAUD, notaire soussigné, le 30 janvier 1996, contenant vente par la commune de VERETZ à la société « TOURAINE LOGEMENT S.A. d'HLM », dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de TOURS (37000) le 21 mars 1996, volume 1996 P numéro 2109, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté : »

« La commune de VERETZ, venderesse aux présentes, est propriétaire de la parcelle cadastrée section 653, sus désignée, enclavant la parcelle cadastrée section ZM numéro 652. Il est précisé ici que l'origine de propriété de cette parcelle est la même que celle de la parcelle présentement vendue, et ci-après rappelée. La commune de VERTZ crée au profit de la parcelle présentement vendue cadastrée section ZM numéro 652 qui formera le fonds dominant, sur la parcelle cadastrée section 653, qui formera le fonds servant, une servitude de droit de passage. »

« Ce droit de passage s'exercera à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant, c'est-à-dire exclusivement sur une bande de terrain de huit mètres de largeur sur une profondeur de dix-huit mètres à compter de la rue de la Guérinière (chemin départemental numéro 85). »

fn MH

« Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tous temps et à toute heure, sans aucune restriction par la société « TOURAINE LOGEMENT S.A. d'HLM » puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs de la totalité ou de partie du fonds dominant, les membres de leur famille, leurs domestiques et employés, leurs invités et visiteurs, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pied, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds. »

« Les frais d'établissement et de maintien dudit passage, y compris le cas échéant, l'empierrement, le bétonnage ou le goudronnage nécessaire après l'installation des divers réseaux seront exclusivement à la charge du vendeur qui s'oblige expressément et des propriétaires successifs du fonds servant. La présente constitution de servitude a lieu sans indemnité de part ni d'autre. »

« Pour une meilleure compréhension, il est ici rappelé que la parcelle cadastrée Section ZM numéro 767, lieudit « La Guérinière » d'une contenance de 01 hectare 17 ares 40 centiares, objet de la vente par la commune de VERETZ au profit de la S.E.T., sus énoncée au paragraphe Origine de propriété provient de la division d'une propriété de plus grande importance située même commune, originairement cadastrée Section ZM numéro 653, même lieudit, pour une contenance de 01 hectare 54 ares 57 centiares. Dont le surplus après division conservé par le VENDEUR est cadastré Section ZM numéro 768, même lieudit pour une contenance de 37 ares 17 centiares. »

« Ainsi que cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Bernard LORIDO, géomètre expert à TOURS (Indre et Loire), 8 bis rue Duportal, le 03 mars 1999 sous le numéro 488V. »

« Ceci rappelé, il est ici précisé que suite à la division de la parcelle anciennement cadastrée section ZM numéro 653, ladite servitude n'a plus lieu de s'appliquer à la parcelle cadastrée Section ZM numéro 767 mais reste grever le surplus conservé par le vendeur, cadastré Section ZM numéro 768, formant le fonds servant, au profit de la parcelle cadastrée Section ZM numéro 652 formant le fonds dominant, propriété de la société TOURAINE LOGEMENT S.A. d'HLM. »

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.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

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

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.

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.

Une note relative aux servitudes est annexée aux présentes.

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.

FOI  41

GARANTIE HYPOTHECAIRE

En ce qui concerne l'immeuble article un :

Un état hypothécaire délivré le 17 avril 2025 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

Un état hypothécaire délivré le 17 avril 2025 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

URBANISME

En ce qui concerne l'immeuble article un :

Certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme d'information délivré le 20 février 2025 sous le numéro CU 037 267 25 00005 est annexé aux présentes.

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.

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 13 mars 2025.

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

Par mention en date du 18 mars 2025, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la mention de renonciation est annexée aux présentes.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

Règlement National d'Urbanisme

Une attestation délivrée par Monsieur le Maire le 18 mars 2025, annexée aux présentes, fait état que la commune est actuellement soumise au règlement national d'urbanisme ;

L'immeuble apporté se trouvant en secteur urbanisé de la commune, compris ainsi qu'il a été mentionné ci-avant, dans le parc résidentiel dénommé « LE HAUT DES NESTES », lequel a été autorisé suivant permis d'aménager un terrain de camping et de caravanage délivrée par Monsieur le Maire le 18 octobre 2007.

Un permis de construire a été délivré par Monsieur le Maire le 12 mars 2008.

Ce parc résidentiel de loisirs a fait l'objet :

. d'un permis d'aménager modificatif délivré par Monsieur le Maire le 9 février 2009 ;

. d'un arrêté de transfert délivré par Monsieur le Maire le 17 décembre 2009 au profit de la Société dénommée 2L AMENAGEMENTS dont il est question ci-après en « l'origine de propriété » ;

. d'un permis d'aménager modificatif délivré par Monsieur le Maire le 16 juillet 2010.

FM 

L'ensemble des pièces constitutives du parc résidentiel de loisirs dénommé « LE HAUT DES NESTES », dont les autorisations sus visées, ont été déposées au rang des minutes de Maître GOUAUX-GEORGEL, notaire à SAINT-LAURENT-DES-NESTES, le 16 juillet 2010, dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de TARBES, le 13 septembre 2010, volume 2010P numéro 3437.

Les associés déclarent qu'il existe un cahier des charges du parc résidentiel de loisirs, dont ils reconnaissent avoir en leur possession une copie.

La société bénéficiaire de l'apport sera par le seul fait des présentes, subrogée de plein droit tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour les apporteurs de ce parc résidentiel de loisirs.

Elle se conformera aux prescriptions contenues dans le cahier des charges, et autres pièces de ce parc résidentiel de loisirs.

Association syndicale libre du parc résidentiel de loisirs dénommé « LE HAUT DES NESTES »

Les associés reconnaissant avoir en leur possession la copie des statuts de l'association syndicale libre du parc résidentiel de loisirs.

La société bénéficiaire de l'apport sera, du seul fait et par l'effet des présentes, de droit et obligatoirement membre de l'association syndicale libre du parc résidentiel de loisirs du Haut des Nestes à ARREAU.

Elle s'engage à respecter les charges et conditions de ladite association.

L'objet de cette association est notamment l'acquisition, la gestion, l'entretien, la mise en service des biens et éléments d'équipements communs à tous les propriétaires de l'ensemble immobilier « PRL DU HAUT DES NESTES ».

L'article 26 des statuts de ladite association indique ce qui suit littéralement rapporté :

« Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre sa place dans l'Association Syndicale, à peine de nullité de plein droit de la mutation. Il est tenu de faire connaître au Président, quinze jours au plus tard après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'association. »

Monsieur et Madame **MOUSSET** s'engagent à régler directement auprès de l'Association Syndicale les sommes dont ils sont redevables à ce jour.

La société bénéficiaire de l'apport supportera les charges et le coût des travaux qui seront décidés à compter de ce jour.

Le transfert de propriété sera notifié à l'Association Syndicale par les soins des apporteurs.

Droit de préemption urbain

L'apport ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune étant actuellement soumise règlement national d'urbanisme, ainsi qu'il résulte de l'attestation délivrée par Monsieur le Maire le 18 mars 2025 sus visée.

ORIGINE DE PROPRIETE

En ce qui concerne l'immeuble article un :

Le **BIEN** sus désigné appartient à Monsieur Fabrice **MOUSSET** et Madame Marylène **VASLIER**, son épouse, sus nommés, et dépend de la communauté de biens existant entre eux, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Monsieur Eric **de MARNE**, ingénieur conseil, et Madame Sabin Céline Jackie **MASNIERE**, sage-femme, son épouse, demeurant ensemble à CORMONTREUIL (51350) 8 rue Gaston Plante.

Monsieur est né à LANGRES (52200) le 1^{er} août 1963.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including the initials 'FN' and a stylized signature.

Madame est née à BLOIS (41000) le 31 décembre 1970.

Mariés à la mairie de MONTHOU-SUR-BIEVRE (41120) le 21 août 1993 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code Civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Hervé MAUCLAIRE, Notaire à TINQUEUX (51430), le 11 août 1993.

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

Suivant acte reçu par Maître Frédéric LOGEART, Notaire à REIMS (51100), le 15 mars 2017.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR) qui a été payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TOURS 1 le 22 mars 2017, volume 2017P numéro 2530.

Du chef de Monsieur et Madame de MARNE-MASNIERE

Ledit **BIEN** appartenait à Monsieur et Madame de MARNE-MASNIERE, sus nommés, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, de :

La société dénommée **SCI VERETZ GUERINIERE**, Société Civile de Construction Vente, au capital de 1 000 euros, dont le siège social est à ROUBAIX (59100), 5 Avenue Louis Pluquet, identifiée au SIREN sous le numéro 443930433 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUBAIX-TOURACOING.

Suivant acte reçu par Maître Bernard PECHAUD, Notaire à ARPAJON, le 6 janvier 2004.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT SOIXANTE NEUF MILLE EUROS (169 000,00 EUR) qui a été payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TOURS 1, le 13 février 2004, volume 2004P numéro 1487.

Du chef de la Société dénommée SCI VERETZ GUERINIERE

Ledit **BIEN** appartenait à la Société dénommée **SCI VERETZ GUERINIERE** sus identifiée, par suite des faits et actes suivants, savoir :

Le terrain :

Au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

La **SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA TOURAINE**, Société d'Economie Mixte au capital de 2 877 688,63 euros, dont le siège social est à TOURS (37200), 1 Avenue du Général Niessel, identifiée au SIREN sous le numéro 584801625 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS.

Suivant acte reçu par Maître François MICHAUD, Notaire à MONTLOUIS-SUR-LOIRE, le 26 juin 2003.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TOURS 1, le 22 août 2003, volume 2003P numéro 6627.

Et les constructions :

Pour les avoir faites édifiées sans avoir conféré de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou d'ouvrier, suivant permis de construire délivré par Monsieur le Maire de VERETZ, le 19 mars 2003, sous le numéro PC 37 267 02E0132.

Il est ici précisé que la parcelle cadastrée section ZM numéro 954 provient de la division de la parcelle originellement cadastrée section ZM numéro 846 lieudit La Guérinière pour une contenance de trois (3) hectares soixante-dix-sept (77) ares soixante-dix (70) centiares, tel qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre n° 25080 en date du 31 juillet 2002, publié au service de la publicité foncière de TOURS 1ER le 09 octobre 2002, volume 2002P numéro 7815.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

Le **BIEN** sus désigné appartient à Monsieur Fabrice **MOUSSET** et Madame Marylène **VASLIER**, son épouse, sus nommés, et dépend de la communauté de biens existant entre eux, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

in 

Monsieur Philippe **LA DROITTE**, Ingénieur, demeurant à REVEL (31250) 35 rue du Temple, et Madame Marie-Hélène Thérèse **MICAS**, sans profession, demeurant à SAINT-TROJEAN LES BAINS (17370) 44 boulevard du Docteur Camille Chabannes.

Nés savoir : Monsieur LA DROITTE à SAINT-SYLVESTRE-SUR-LOT (47140) le 26 novembre 1956 et Madame MICAS à BAGNERES-SUR-BIGORRE (65200) le 15 octobre 1959.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de AGEN (47000) le 1^{er} août 1981.

Suivant acte reçu par Maître Julien DURAFOURG, Notaire à CARAMAN, le 14 février 2014.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 EUR) qui a été payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 15 juillet 2014, volume 2014P numéro 2606.

Du chef de Monsieur et Madame LA DROITTE-MICAS

Ledit bien appartenait à Monsieur Philippe **LA DROITTE** et Madame Marie-Hélène **MICAS**, son épouse, sus nommés, et dépendait de la communauté de biens existant entre eux, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite ensemble, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

La Société dénommée **2L AMENAGEMENTS**, société par actions simplifiée, au capital de 10 000 euros, dont le siège social est à ARREAU (65240) Chemin de Pailhac, identifiée au SIREN sous le numéro 520245788 et immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 EUR) qui a été payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 13 septembre 2010, volume 2010P numéro 3418.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

En ce qui concerne l'immeuble article un :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur en vertu de l'acte suivant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître LOGEART, Notaire à REIMS, le 15 mars 2017 pour une valeur de cent cinquante mille euros (150 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOURS 1, le 22 mars 2017, volume 2017P, numéro 2530.

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

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

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values, le prix de cession n'étant pas supérieur au prix d'acquisition majoré des forfaits (frais d'acquisition et coût des travaux).

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.

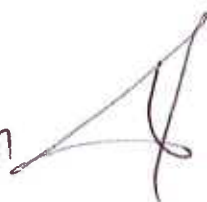
En ce qui concerne l'immeuble article deux :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur en vertu de l'acte suivant :

Acquisition suivant acte reçu par Maître DURAFOURG, Notaire à CARAMAN, le 14 février 2014 pour une valeur de cinquante mille euros (50 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TARBES 2, le 15 juillet 2014, volume 2014P, numéro 2606.

Etant ici précisé que l'achat du mobile home a été réalisé au moyen de deux virements bancaires d'un montant de quarante-trois mille euros (43 000,00 eur) chacun,

FN 

effectués par Monsieur et Madame MOUSSET-VASLIER au profit de Monsieur LA DROITTE d'une part et de Madame MICAS, d'autre part, pour une valeur totale de quatre-vingt-six mille euros (86 000,00 eur), ainsi qu'il résulte d'un bordereau d'opérations établi par la CAISSE D'EPARGNE LOIRE CENTRE en date du 13 février 2014, annexé aux présentes.

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

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

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values, le prix de cession n'étant pas supérieur au prix d'acquisition.

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 sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de TOURS (37000) 40 rue Edouard Vaillant et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

INFORMATION SUR L'IFI

Le notaire soussigné donne aux associés, en tant que de besoin les informations suivantes sur le champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (par abréviation IFI).

Les actifs immobiliers détenus au travers de la présente société, s'ils sont affectés à l'activité opérationnelle d'une autre société, seront alors éligibles à l'IFI, si toutefois la société utilisatrice n'est pas contrôlée par la société constituée aux présentes.

Cependant, si le redevable exerçait son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, les valeurs des titres de la société objet des présentes correspondant aux actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice (pas à une société filiale), seraient exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

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

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée, savoir :

En ce qui concerne l'immeuble article un :

Au service de la publicité foncière d'INDRE-ET-LOIRE (anciennement dénommé TOURS 1), qui percevra la taxe de publicité foncière le cas échéant.

FN - 16/11

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

Au service de la publicité foncière des HAUTES-PYRENNES (anciennement dénommé TARBES 1).

FISCALITE DES APPORTS**APPORTS PURS ET SIMPLES**

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 diverses dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la base taxable de 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 de DEUX CENT TRENTE EUROS (230,00 EUR) répartie comme suit :

1°) Concernant l'immeuble article un (service de la publicité foncière d'INDRE-ET-LOIRE) :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	180 000,00	0,10%	180,00

2°) Concernant l'immeuble article deux (service de la publicité foncière des HAUTES-PYRENNES) :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	50 000,00	0,10%	50,00

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.

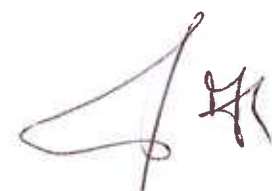
MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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 Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

FA 

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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