

STATUTS MODIFIES SUITE A LA DONATION DE PARTS SOCIALES
DU 22 MARS 2019

JQ
100288



N°102
LE 5 MARS 2019

100288906
SD/JQ/

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
LE CINQ MARS
A PERPIGNAN (Pyrénées-Orientales), 2 Cité Bartissol, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Sabelline DESBOEUFs, notaire associé de la Société Civile
Professionnelle "Bruno DESBOEUFs et Sabelline DESBOEUFs", titulaire d'un
office notarial à PERPIGNAN (Pyrénées-Orientales), 2, Cité Bartissol,**

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE

A LA REQUETE DE :

1/ Monsieur Michel Georges Yves **POUJADE**, Enseignant, et Madame
Martine Marguerite **CLERMIN**, Enseignante, son épouse, demeurant ensemble à

Monsieur est né à PERPIGNAN (66000) le 24 avril 1957,
Madame est née à PERPIGNAN (66000) le 30 juin 1959.

Mariés à la mairie de PERPIGNAN (66000) le 2 octobre 1987 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 Pierre de BESOMBES
SINGLA, notaire à PERPIGNAN, le 26 août 1987.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité française.
Madame est de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

2/ Mademoiselle Paola Rosy Henriette **POUJADE--CLERMIN**, Clerc
d'Huissier, demeurant à

Née à PERPIGNAN (66000) le 3 mai 1991.
Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3/ Monsieur Pierre Jean Martin **POUJADE--CLERMIN**, Etudiant, demeurant à

Né à PERPIGNAN (66000) le 25 juillet 1996.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Michel POUJADE et Madame Martine CLERMIN, son épouse, sont présents à l'acte.

- Mademoiselle Paola POUJADE--CLERMIN est présente à l'acte.

- Monsieur Pierre POUJADE--CLERMIN est non présent mais représenté par sa sœur Mademoiselle Paola POUJADE--CLERMIN, susnommée, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privée demeuré annexé aux présentes.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

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.

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 PREMIER - FORME

La société a la forme d'une société civile est régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, et par les présents statuts.

ARTICLE DEUXIEME - OBJET

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, l'échange, la location, la gérance et la vente 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, tous biens mobiliers, créances et placements tels que les valeurs mobilières, les titres,

les droits sociaux, les contrats de capitalisations, et autres produits financiers portant intérêt.

L'emprunt, le cautionnement simple ou hypothécaire nécessaire à la réalisation de l'objet social.

La réalisation de toutes opérations immobilières et financières, l'emploi des fonds et valeurs, la prise de participations directes ou indirectes dans toutes entreprises.

Et, généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et sans porter atteinte au caractère civil de la société.

ARTICLE TROISIEME - DENOMINATION

La dénomination sociale est : 2M-2P.

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 du capital social, 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.

ARTICLE QUATRIEME - SIEGE

Le siège social est fixé à : PERPIGNAN (66000), 51 Bis avenue du Général de Gaulle, Résidence LE GALAXIE.

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 CINQUIEME - 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 de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE PREMIER – APPORTS

Apports en numéraire

Monsieur Michel POUJADE et Madame Martine CLERMIN, son épouse, apporte la somme totale de CENT SOIXANTE ET UN MILLE HUIT CENT VINGT EUROS (161 820.00 EUR), soit :

- à concurrence de QUATRE-VINGT MILLE NEUF CENT DIX EUROS (80 910.00 EUR) par Monsieur Michel POUJADE,

- et à concurrence de QUATRE-VINGT MILLE NEUF CENT DIX EUROS (80 910.00 EUR) par Madame Martine CLERMIN épouse POUJADE.

Laquelle somme a été déposée en totalité le 20 février 2019 au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en la comptabilité du notaire soussigné.

Mademoiselle Paola POUJADE--CLERMIN apporte la somme de QUATRE CENT QUARANTE EUROS (440.00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité le 20 février 2019 au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en la comptabilité du notaire soussigné.

Cette somme provient de fonds personnels.

Monsieur Pierre POUJADE--CLERMIN apporte la somme de QUATRE CENT QUARANTE EUROS (440.00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité le 21 février 2019 au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en la comptabilité du notaire soussigné.

Cette somme provient de fonds personnels.

Apports immobiliers

En ce qui concerne l'immeuble article un apporté par Monsieur et Madame Michel POUJADE :

Sur la commune de PERPIGNAN (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66000 1 Rue Franklin, 51 et 51 bis avenue Général de Gaulle et 4 allée des Villas Amiel.

Les parties divises et indivises ci-après désignées d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé "RESIDENCE GALAXIE", affectant approximativement la forme d'un T, avec piscine côté rue Franklin, élevé sur deux sous-sols d'un rez-de-chaussée et de huit étages,

Figurant ainsi au cadastre :

Secteur	N°	Localité	Surface
AN	226	1 RUE FRANKLIN	00 ha 47 a 60 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Lesdites parties divises et indivises consistant en :

Lot numéro seize (16)

comprenant une cave au deuxième sous-sol, escalier A, avec les 8/100.000° de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les huit /cent millièmes (8 /100000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent quatre-vingt-quatorze (194)

comprenant un parking au deuxième sous-sol, escalier D, avec les 16/100.000° de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les seize /cent millièmes (16 /100000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre cent dix-neuf (419)

comprenant un appartement au cinquième étage, escalier F, porte à droite en sortant de l'ascenseur, composé de : entrée, cinq pièces, cuisine, salle de bains, salle d'eau, WC, loggia, balcon, avec les 810/100.000° de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les huit cent dix /cent millièmes (810 /100000 èmes) des parties communes générales.

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

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 131,00 M² pour le lot numéro QUATRE CENT DIX-NEUF (419)

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Antoine DELCOS notaire à PERPIGNAN le 28 janvier 1969 publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN le 23 juillet 1969, volume 2502, numéro 15.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître Ernest MASSOT et Maître Antoine DELCOS, notaire à PERPIGNAN le 28 octobre 1969, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN le 18 novembre 1969, volume 2625, numéro 3.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Ernest MASSOT, notaire à PERPIGNAN le 29 mai 1970, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN le 22 juin 1970, volume 2891, numéro 13.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Ernest MASSOT, notaire à PERPIGNAN le 18 mars 1971, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1 le 29 mars 1971, volume 58, numéro 8.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Ernest MASSOT, notaire à PERPIGNAN le 4 mai 1971, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1er BUREAU 1 le 10 mai 1971, volume 95, numéro 12.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Ernest MASSOT, notaire à PERPIGNAN le 4 août 1971, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1 le 11 août 1971, volume 165, numéro 11.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Ernest MASSOT, notaire à PERPIGNAN le 24 décembre 1971, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1 le 21 février 1972, volume 328, numéro 13.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Ernest MASSOT, notaire à PERPIGNAN le 20 décembre 1972, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1 le 6 février 1973, volume 679, numéro 7.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Ernest MASSOT, notaire à PERPIGNAN le 24 octobre 1973, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1 le 19 novembre 1973, volume 990, numéro 17.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Marcel HENRIC, notaire à PERPIGNAN le 27 novembre 1973, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1 le 4 décembre 1973, volume 1007, numéro 21.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Marcel HENRIC, notaire à PERPIGNAN le 28 mai 1978, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1 le 9 juillet 1979, volume 3671, numéro 9.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Marcel HENRIC, notaire à PERPIGNAN le 18 février 1983, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1 le 8 avril 1983, volume 6554, numéro 9.
- aux termes d'un acte reçu par Maître AYROLLES, notaire à NARBONNE le 25 mars 1985, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1 le 22 mai 1985, volume 7866, numéro 12.
- et aux termes d'un acte reçu par Maître BONARD, notaire à ELNE le 19 décembre 2007, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1 le 30 janvier 2008, volume 2008P, numéro 1339.

Evaluation :

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de DEUX CENT QUARANTE-HUIT MILLE NEUF CENTS EUROS (248 900.00 EUR).

En ce qui concerne l'immeuble article deux apporté par Monsieur et Madame Michel POUJADE :

A VERNET-LES-BAINS (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66820.

Un parcelle de terrain

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AC	213	IMPASSE DEBUSSY	00 ha 05 a 41 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Evaluation :

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de VINGT-HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (28 400.00 EUR).

Effets relatifs

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

En ce qui concerne l'immeuble article un apporté par Monsieur et Madame Michel POUJADE :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Paul DESBOEUF, notaire à PERPIGNAN, le 11 avril 2008, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1, le 28 avril 2008, volume 2008P, numéro 5572.

En ce qui concerne l'immeuble article deux apporté par Monsieur et Madame Michel POUJADE :

Acquisition, avec un plus grand corps, suivant acte reçu par Maître Paul DESBOEUF, notaire à PERPIGNAN, le 27 septembre 1999, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2, le 5 octobre 1999, volume 1999P, numéro 7744.

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.

ARTICLE DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL

TOTAL DES APPORTS

La valeur totale des apports est de : quatre cent quarante mille euros (440 000.00 eur).

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de : QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440 000.00 EUR).

Il est divisé en 2000 parts, de DEUX CENT VINGT EUROS (220.00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 2000 attribuées aux associés, savoir :

- **A M. Michel POUJADE** : 2 parts appartenant en propre et en pleine propriété numérotées 1 et 2 ci **2 parts en pleine propriété**

Et 996 parts en propre en usufruit numérotées de 3 à 998 à Monsieur Michel POUJADE, ci **996 parts en usufruit**

- **A Mme Martine CLERMIN épouse POUJADE** : 2 parts, numérotées 999 et 1000, ci **2 parts en pleine propriété**

Et 996 parts en usufruit numérotées de 1001 à 1996, ci **996 parts en usufruit**

- **A Mademoiselle Paola POUJADE--CLERMIN** : 2 parts numérotées 1997 et 1998 en pleine propriété, ci **2 parts en pleine propriété**
 Et 996 parts en nue propriété numérotées de 3 à 500 et de 1001 à 1498, ci **996 parts en nue propriété**

- **A M. Pierre POUJADE--CLERMIN** : 2 parts en pleine propriété numérotées 1999 et 2000, ci **2 parts en pleine propriété**
 Et 996 parts en nue propriété numérotées de 501 à 998 et de 1499 à 1996, ci **996 parts en nue propriété**

Soit un total de **2000 parts en pleine propriété.**

ARTICLE TROISIEME - 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, nue-propriété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

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

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

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

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

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

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

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE QUATRIEME - REDUCTION DU CAPITAL

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

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

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

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

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

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE PREMIER - 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.

A 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 et inopposables aux tiers.

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.

Indivision

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

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

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier, savoir :

I – En matière d'assemblées générales ordinaires :

Le droit de vote de l'usufruitier portera sur :

- L'approbation des comptes.
- L'affectation et la répartition des résultats.

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

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

II – En matière d'assemblées générales extraordinaires :

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

ARTICLE DEUXIEME - MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT
REALISATION FORCEE – 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 d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

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, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, 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 de 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 co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

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 offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, 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 de grande instance 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 deux 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, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

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

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

Retrait d'associé

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

autres associés. Spécialement tout associé pourra à l'expiration d'un délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.

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

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

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

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

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

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

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

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

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

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

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

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

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

Nantissement – Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous signature privée signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

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

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

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts

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

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions sus visées 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 TROISIEME - MUTATION PAR DECES

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé mais se poursuit entre les seuls associés survivants ou avec le seul associé survivant avec alors obligation de régulariser pour ce dernier dans le délai légal.

Les ayants droit n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée soit par le ou les associés survivants soit par la société elle-même qui devra les racheter en vue de leur annulation, quel que soit le cas le rachat le paiement total de leur valeur devra intervenir au plus tard dans les cinq mois du décès. A 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 d'un commun accord ou à dire d'expert mandaté par la partie la plus diligente. Les frais d'expertise seront alors supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants droit évincés, selon le cas.

Chaque ayant droit dispose d'un droit de rachat proportionnel au nombre de parts recueillies par suite du décès, et ce rachat proportionnel ne pourra porter que sur des parts entières.

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.

Le ou les associé(s) survivant(s) bénéficie de la faculté de renoncer à l'exercice de cette clause par lettre recommandée adressée aux héritiers dans les deux mois suivant le décès, de sorte que la société continuerait alors entre le ou les associés survivants et les ayants droits du de cujus.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE PREMIER - NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION - 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.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

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.

ARTICLE DEUXIEME - 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.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

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 PREMIER - 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.

ARTICLE DEUXIEME - 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 TROISIEME - 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 QUATRIEME - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

Cependant, les titulaires de parts sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul ou quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son 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 CINQUIEME - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

A 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 SIXIEME - 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 SEPTIEME - 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 HUITIEME - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

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

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

ARTICLE NEUVIEME - 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

ARTICLE PREMIER - EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE DEUXIEME - DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

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

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

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

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

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

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE PREMIER - COMPTES COURANTS

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

ARTICLE DEUXIEME - 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 TROISIEME - DISSOLUTION DE LA SOCIETE

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

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 QUATRIEME - 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 CINQUIEME - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

TELS SONT LES STATUTS

<u>DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES</u>

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société ainsi que les requérants l'y obligent.

IMMATRICULATION

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

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.

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

PREMIER EXERCICE SOCIAL

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2019.

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.

ACTES – 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 pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, 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 associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé dont la signature emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

A ce sujet, les requérants déclarent qu'aucun acte pour le compte de la société n'a été accompli avant la signature des présentes.

Actes accomplis après 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 pour le compte de la société.

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.

Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

Frais d'acte

Il est ici précisé que M. et Mme Michel POUJADE ont avancé pour le compte de la société les frais des présentes.

Ces derniers leur seront remboursés par la société.

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat à Monsieur Michel POUJADE et Madame Martine CLERMIN, son épouse pour accomplir les actes suivants:

Constitution de la société.

Tous pouvoirs leur sont donnés, ainsi qu'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 journal d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Les associés nomment pour premiers gérants de la société : Monsieur Michel POUJADE et Madame Martine CLERMIN, son épouse.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

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

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

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

MODALITES DE L'APPORT DE LOTS – ARTICLE 1

Jouissance

La société bénéficiaire aura la jouissance dudit bien à compter de ce jour sous réserve de son immatriculation du registre du commerce et des sociétés

Conditions générales

Le présent apport est fait sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes à charge de la société, savoir :

1° - Elle prendra les **BIENS** dont il s'agit dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

2° - Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien apporté.

A ce sujet, l'apporteur déclare que, personnellement, il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever lesdits **BIENS** ou l'immeuble dont ils dépendent, et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant aux présentes, de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du règlement de copropriété.

3° - Elle fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, assurances et contributions de toute nature auxquels les **BIENS** dont il s'agit sont et pourront être assujettis, ainsi que tous abonnements contractés notamment à raison de l'eau, du gaz et de l'électricité.

Etat hypothécaire

Le **BIEN** dont il s'agit est libre de toute inscription, ainsi justifié.

Conditions particulières relatives à l'existence d'une copropriété

Le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers apportés est FONCIA ROUSSILLON, 16-18 Espace Méditerranée, BP 10038, 66050 PERPIGNAN CEDEX ;

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

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

La société, et ses associés, reconnaissent avoir eu connaissance, dès avant ce jour, de l'ensemble des documents du syndic remis directement à la société par l'apporteur, et dispensent expressément le notaire soussigné d'obtenir et de relater lesdits documents.

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

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

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

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

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

A titre de conventions particulières entre elles, non opposables au syndic de la copropriété, les parties conviennent des répartitions suivantes en ce qui concerne les charges et travaux :

- Charges

La société remboursera à l'apporteur, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, un prorata de la dernière provision exigible au titre du budget prévisionnel.

Ce prorata correspondra à la période comprise entre l'entrée en jouissance de la société et la fin de la période couverte par la provision.

En outre, la société s'engage à rembourser sous huit jours à l'apporteur tous les appels de charges intervenant entre le jour de la vente et la date à laquelle le syndic aura reçu la notification légale de la vente.

- Travaux

Les travaux dont l'exécution et le coût ont été votés avant ce jour par une assemblée générale des copropriétaires ou décidés par le syndic avant ce jour, seront à la charge exclusive de l'apporteur qui s'y oblige, qu'ils aient été exécutés ou non.

Les travaux dont l'exécution et le coût seront votés à compter de ce jour seront à la charge exclusive de la société qui s'y oblige, à la condition expresse toutefois que l'apporteur ait informé la société de la convocation d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de copropriétaires, lui en ait communiqué l'ordre du jour, et lui ait donné pouvoir pour y assister, l'apporteur s'obligeant à transmettre lesdits documents au moins huit jours avant la date fixée pour l'assemblée sauf si ladite assemblée est convoquée dans un délai de moins de huit jours des présentes. A défaut, les travaux votés resteraient à la charge de l'apporteur.

Pour l'exécution de cette convention, l'apporteur s'engage à rembourser à la société tous les appels de fonds concernant le règlement de travaux lui incombant.

Ces éventuels remboursements interviendront directement entre l'apporteur et la société, ceux-ci déchargeant dès à présent le notaire de toute responsabilité à ce sujet.

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

MODALITES DE L'APPORT DE TERRAIN – ARTICLE 2

Jouissance

La société bénéficiaire aura la jouissance dudit bien à compter de ce jour sous réserve de son immatriculation du registre du commerce et des sociétés

Conditions générales

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes à charge de la Société, savoir :

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

2° - Elle souffrira les 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, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls.

A ce sujet, l'apporteur déclare que, personnellement, 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 le cas échéant relatées ci-après, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la Loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété, à l'exception concernant l'article deux des servitudes suivantes :

- Aux termes de l'acte reçu par Maître GUIRY, notaire à VILLEFRANCHE DE CONFLENT, le 28 août 1961, il a été constitué la servitude ci-après littéralement retranscrite :

« M. et Mme RAJAU, vendeurs, pour l'exploitation de la parcelle attenante, section A N°350 lieu-dit « Saint Saturnin », leur appartenant, se réservent expressément pour l'accès de leur propriété une servitude de passage d'une largeur de trois mètres tout au long de la parcelle vendue, côté Est, en bordure de la propriété de M. NOU Maurice, à partir du chemin qui se trouve au midi, soit sur une longueur de huit mètres. Le fonds dominant étant la parcelle A N°350, le fonds servant la parcelle A N°349 vendue. »

Monsieur et Madame Michel POUJADE, susnommées, déclare sous leur entière responsabilité que cette servitude est aujourd'hui éteinte.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Paul DESBOEUF, notaire à PERPIGNAN, le 29 septembre 2008 contenant vente par Monsieur et Madame Michel POUJADE, susnommés, au profit Monsieur et Madame Yves CRASE, il a été constitué les servitudes de passage ci-après littéralement retranscrite :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES DE PASSAGE »

Il est d'abord exposé que le bien présentement vendu à M. et Mme Yves CRASE d'une part, la propriété de M. Sybren VOS et Melle Karine LHEUREUX, intervenants aux présentes, d'autre part (bien sis à VERNET LES BAINS, 1 impasse Debussy, cadastré section A N°s 350 et 756), ainsi que le terrain sus désigné cadastré section A N°1558, restant la propriété de M. et Mme Michel POUJADE, sont desservis par un chemin à cheval sur la parcelle cadastrée section A N°1557 (acquise par M. et Mme CRASE) et sur celle cadastrée section A N°s 350 et 756 (propriété de M. VOS et Melle LHEUREUX).

I - Pour permettre à M. et Mme Yves CRASE, acquéreurs par les présentes du bien cadastré section A N°1557, et à M. et Mme Michel POUJADE, vendeurs, propriétaires du bien cadastré section A N°1558, d'accéder auxdits biens, M. Sybren VOS et Melle Karine LHEUREUX, intervenants, leur concèdent, ce qu'ils acceptent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passer sur la partie dudit chemin située dans leur propriété sise VERNET LES BAINS, 1 impasse Debussy, cadastrée section A N°s 350 et 756.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tous véhicules, en tout temps et à toute heure par M. et Mme CRASE et M. et Mme POUJADE, les membres de leur famille et leurs employés, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par leurs ayants droit.

Fonds dominant : 1) Bien cadastré à VERNET LES BAINS, section A N°1557 pour 23 ares 90 centiares, objet de la présente vente, et 2) Bien cadastré à VERNET LES BAINS section A N°1558 pour 5 ares 41 centiares, propriété du vendeur.

Fonds servant : Bien cadastré à VERNET LES BAINS section A N° 350 pour 5 ares 55 centiares et N° 756 pour 4 ares 02 centiares, propriété de M. VOS et Melle LHEUREUX.

Origine de propriété du fonds dominant :

- le bien cadastré à VERNET LES BAINS section A N°1557 appartient à M. et Mme CRASE en vertu du présent acte.

- le bien cadastré à VERNET LES BAINS section A N°1558 appartient à M. et Mme POUJADE en vertu de l'acte sus-relaté reçu par Maître DESBOEUF le 27 septembre 1999, publié au Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN 2ème Bureau le 5 octobre 1999 volume 1999 P volume 7744.

Origine de propriété du fonds servant : Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe THIBAUT, notaire associé à PRADES, le 30 octobre 2007, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PERPIGNAN 2ème BUREAU le 20 décembre 2007 volume 2007 P N°10270.

La présente constitution de servitude a lieu sans indemnité de part ni d'autre.

Pour la perception du salaire de M. le Conservateur des Hypothèques, elle est évaluée à la somme de CENT EUROS (100,00).

II - Pour permettre à M. Sybren VOS et Melle Karine LHEUREUX, propriétaires du bien cadastré section A N°s 350 et 756, et à M. et Mme Michel POUJADE, vendeurs, propriétaires du bien cadastré section A N°1558, d'accéder auxdits biens, M. et Mme Yves CRASE, acquéreurs, leur concèdent, ce qu'ils acceptent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passer sur la partie dudit chemin située sur le bien sis à VERNET LES BAINS cadastré section A N°1557, présentement acquis par eux.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tous véhicules, en tout temps et à toute heure par M. VOS et Melle LHEUREUX et par M. et Mme POUJADE, les membres de leur famille et leurs employés, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par leurs ayants droit.

Fonds dominant : 1) Bien cadastré à VERNET LES BAINS, section A N° 350 pour 5 ares 55 centiares et N° 756 pour 4 ares 02 centiares, propriété de M. VOS et Melle LHEUREUX, et 2) Bien cadastré à VERNET LES BAINS section A N°1558 pour 5 ares 41 centiares, propriété du vendeur.

Fonds servant : Bien cadastré à VERNET LES BAINS section A N° 1557 pour 23 ares 90 centiares, objet de la présente vente.

Origine de propriété : Les origines de propriété des biens constituant les fonds servant et dominant sont relatées ci-dessus dans le paragraphe I.

La présente constitution de servitude a lieu sans indemnité de part ni d'autre.

Pour la perception du salaire de M. le Conservateur des Hypothèques, elle est évaluée à la somme de CENT EUROS (100,00). »

3° - Elle acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts et contributions et autres de toute nature auxquels le BIEN dont il s'agit est et pourra être assujéti, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Etat hypothécaire

Le BIEN dont il s'agit est libre de toute inscription, ainsi justifié.

PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER

Article 1 - Propriété bâtie

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 21 janvier 2019.

Par lettre en date du 31 janvier 2019 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

Urbanisme - Enonciation des documents obtenus

Il a été délivré par la Mairie de PERPIGNAN en date du 22 janvier 2019 un certificat d'urbanisme demeuré 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.

Ils s'obligent en conséquence à faire leur 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.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

L'apporteur déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

L'apporteur informe le représentant de la société, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER

Article 2 - Terrain

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 21 janvier 2019.

Par mention apposée sur la déclaration d'intention d'aliéner en date du 7 février 2019 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

Urbanisme - Enonciation des documents obtenus

Il a été délivré par la Mairie de VERNET LES BAINS en date du 10 janvier 2019 un certificat d'urbanisme demeuré 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.

Ils s'obligent en conséquence à faire leur 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.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

REGIME FISCAL

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).

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES - INFORMATION

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.

FISCALITE

Les apports, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont exonérés, selon leur nature, des droits d'enregistrement, conformément aux articles 810 et 810 bis du Code général des impôts.

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.

Lorsque les apports en nature sont accompagnés d'un passif à la charge de la société, cet apport constitue à concurrence de ce passif en une vente à la société et est taxé comme tel.

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'article 8 du Code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices, par suite il est stipulé que l'usufruitier, et non le nu-proprétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

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.

PLUS-VALUES

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

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Monsieur Michel POUJADE et Madame Martine CLERMIN, son épouse,

En ce qui concerne l'immeuble article un :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Paul DESBOEUFS, notaire à PERPIGNAN le 11 avril 2008 pour une valeur de deux cent quatre-vingt-quinze mille euros (295 000.00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1, le 28 avril 2008 volume 2008P, numéro 5572.

Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

L'apporteur déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération des plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

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

Acquisition, avec un plus grand corps, suivant acte reçu par Maître Paul DESBOEUFS, notaire à PERPIGNAN le 27 septembre 1999 pour une valeur totale de cent quatre-vingt-deux mille neuf cent trente-huit euros et quatre-vingt-deux centimes (182 938.82 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2, le 5 octobre 1999 volume 1999P, numéro 7744.

L'apporteur déclare que sur la valeur de 182.938,82€, le bien apporté est évalué à la somme de 12.370,82 €.

Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.

La valeur convenue aux présentes n'étant pas supérieure à 30.000 euros, les époux bénéficient de l'exonération des plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts, le seuil de 15.000 euros s'appréciant par rapport à la part apportée par chacun d'eux que ce bien dépende d'une communauté conjugale ou soit indivis entre eux et dans ce dernier cas qu'il ait été ou non acquis avant leur mariage.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

TAXE SUR PREMIERE CESSION TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

En ce qui concerne uniquement l'immeuble article deux :

La commune n'ayant pas instauré la taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible telle que prévue par les dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, la taxe prévue par ledit article n'est pas exigible.

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

ELECTION DE DOMICILE

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

PUBLICATION

L'acte sera publié :

En ce qui concerne l'immeuble article un apporté par Monsieur et Madame Michel POUJADE :

Au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1ER.

Pour la détermination de la contribution de sécurité immobilière verser à ce service, la valeur concernée est de DEUX CENT QUARANTE-NEUF EUROS (249.00 EUR).

En ce qui concerne l'immeuble article deux apporté par Monsieur et Madame Michel POUJADE :

Au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2.

Pour la détermination de la contribution de sécurité immobilière verser à ce service, la valeur concernée est de VINGT-HUIT EUROS (28.00 EUR).

Les droits seront perçus au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1.

PUBLICITE FONCIERE

Les requérants soussignés, fondateur de la société, requièrent le notaire soussigné de remplir, dans les meilleurs délais, dès avant l'immatriculation de la société, et sous la condition de l'intervention de cette immatriculation, les formalités de publicité foncière du présent contrat au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 1, en tant qu'il a trait à l'apport effectué à la société par Monsieur et Madame Michel POUJADE, susnommés, des immeubles ci-dessus désignés, le tout afin que, à compter de cette immatriculation de la société, les effets de cette formalité de publicité foncière rétroagissent à la date de son accomplissement, conformément à la disposition de l'article 1843-1 du Code Civil.

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 dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la

profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les Offices notariaux participant 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

**Statuts mis à jour certifiés conformes par
Me Sabelline DESBOEUF, notaire à PERPIGNAN, 2 Cité
Bartissol, le 22 mars 2019**

