

19326602

CHN/DDI/

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
LE QUINZE JANVIER**

**A PARIS (8ème), 38 avenue Hoche, au siège de l'Etude où exerce la
Notaire soussignée, ci-après nommée,**

**Maître Diana DELIN , Notaire au sein de la Société par Actions
Simplifiée dénommée « NÉNERT NOTAIRES », titulaire d'un office notarial
dont le siège est à Paris (75008) 38 Avenue Hoche, identifié sous le numéro
CRPCEN 75064 ,**

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE

Constituée entre :

**1°/Monsieur Jacques Jean Florent DUHEM, retraité, demeurant à PARIS
20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) 1 rue Monte-Cristo.**

Né à DOUAI (59500) le 12 février 1945.

**Divorcé de Madame Martine Monique DUBOURDIEU suivant jugement
rendu par le Tribunal Judiciaire (anciennement Tribunal de Grande Instance) de
CRETEIL (94000) le 16 septembre 1982, et non remarié.**

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**2°/Madame Agnès Martine Florence DUHEM, conseillère d'éducation et
Maire de Rezé, épouse de Monsieur Ludovic Charles Gérard BOURGEOIS,
demeurant à REZÉ (44400) 9 rue Félicien Thomazeau.**

Née à LES LILAS (93260) le 24 décembre 1973.

**Mariée à la mairie de REZÉ (44400) le 31 octobre 2014 sous le régime 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.

INTERVENANT

Monsieur Ludovic Charles Gérard **BOURGEAIS**, professeur des écoles époux de Madame Agnès Martine Florence **DUHEM**, demeurant à REZÉ (44400) 9 rue Félicien Thomazeau.

Né à MAISONS-ALFORT (94700) le 16 février 1971

Marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de REZÉ (44400) le 31 octobre 2014

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

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Jacques **DUHEM** à ce non présent mais représenté par Madame Sarah COELHO, Collaboratrice, domiciliée professionnellement à PARIS (75008) 38 Avenue Hoche, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés en vertu d'une procuration sous seing privé en date à ASCAIN (64310) du 21 décembre 2025 dont l'original est demeuré ci-annexé.

- Madame Agnès **DUHEM**, à ce non présente mais représentée par Madame Delphine COHEN, Collaboratrice, domiciliée professionnellement à PARIS (75008) 38 Avenue Hoche, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés en vertu d'une procuration signée électroniquement le 13 novembre 2025 dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

-Monsieur Ludovic **BOURGEAIS** à ce non présent mais représenté par Monsieur Michel COUDRAY, Notaire stagiaire, domicilié professionnellement à PARIS (75008) 38 Avenue Hoche, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés en vertu d'une procuration signée électroniquement le 13 novembre 2025 dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

Documents relatifs à la capacité et à la qualité 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.

PREMIÈRE PARTIE

STATUTS

TITRE I

CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 1 - FORME

La société est de forme civile.

Elle est régie par :

- les articles 1832 à 1844-17 du Code Civil, relatives à toutes les formes de sociétés ;
- les articles 1845 à 1870-1 du Code Civil relatives aux sociétés civiles ;
- les dispositions du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 ;
- toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ou complèteraient ces textes ;
- les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

1°) L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location éventuelle (sauf location meublée) ainsi, le cas échéant, que la mise à disposition à titre gratuit au profit du ou des gérants, associés ou non, de tous biens et droits immobiliers, et de tous biens et droits pouvant en constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément.

2°) L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la détention et la gestion - en ce compris l'aliénation - de tous portefeuilles de valeurs mobilières et de tous droits sociaux.

Le tout, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt.

La société pourra ainsi octroyer toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement ; et notamment consentir tous privilèges, hypothèques et antichrèses, s'agissant des biens immobiliers, ainsi que tous nantissements et gages s'agissant des biens mobiliers.

Plus généralement, la société pourra réaliser 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.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La société est dénommée « **14-16 RUE DE BAGNOLET** ».

Conformément à ce que prévoit l'article 32 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, cette dénomination sociale (précédée ou suivie des mots « société civile », suivis de l'indication du capital social) doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers.

ARTICLE 4 - SIÈGE

Le siège social est fixé à REZÉ (44400) 9 rue Félicien Thomazeau.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance ; et partout ailleurs, en vertu d'une décision prise en assemblée générale extraordinaire des associés, à la majorité prévue aux termes des présents statuts.

ARTICLE 5 - DURÉE

5.1 - DUREE INITIALE

La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, à défaut de dissolution anticipée dans les cas prévus aux termes des présents statuts.

5.2 - PROROGATION

Conformément à ce que prévoit l'article 1844-6 du Code Civil, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée, un an au moins avant la date d'expiration de la société.

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.

La prorogation de la société est alors décidée en assemblée générale extraordinaire, à la majorité prévue aux termes des présents statuts.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 – APPORTS

6.1 – APPORTS EN NUMERAIRE

6.1.1 Apport

Madame Agnès **DUHEM** fait l'apport en numéraire suivant :

La somme SIX CENTS EUROS (600,00 EUR)

Le montant des apports en numéraire s'élève ainsi à la somme de **SIX CENTS EUROS (600,00 EUR)**.

Cet apport est libéré aujourd'hui même par le versement de la somme sur le compte ouvert en l'étude du Notaire soussigné au nom de la société en formation.

6.1.2 Déclaration d'emploi et intervention du conjoint

Monsieur Ludovic **BOURGEAIS** intervient aux présentes pour effectuer avec son épouse Madame Agnès **DUHEM**, la déclaration conjointe suivante en vertu de l'article 1434 du Code civil :

Monsieur et Madame Ludovic **BOURGEAIS** mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts comme indiqué ci-avant, déclarent conjointement pour prévenir toute contestation ultérieure :

-Que les fonds utilisés pour l'apport de Madame Agnès **DUHEM** sont propres à cette dernière comme provenant d'une donation consentie le 14 janvier 2026 par son Père, Monsieur Jacques **DUHEM**, conformément à l'article 1405 du Code civil. Le justificatif d'enregistrement auprès des services fiscaux dudit don manuel est demeuré ci-annexé.

En conséquence, Monsieur et Madame Ludovic **BOURGEAIS** déclarent et reconnaissent savoir :

-que la valeur des parts attribuées à Madame Agnès **DUHEM** en rémunération de son apport dépend de son patrimoine propre, en application de l'article 1406 alinéa 2 du Code civil,

-que la qualité d'associée n'est reconnue qu'à Madame Agnès **DUHEM** exclusivement en contrepartie de l'apport qu'elle vient de réaliser avec des deniers qui lui sont propres.

6.2 – APPORTS EN NATURE : APPORT IMMOBILIER

Monsieur Jacques **DUHEM** apporte à la société le bien immobilier ci-après désigné dont il est propriétaire :

LA PLEINE PROPRIETE DE L'ENTIER IMMEUBLE ci-après désigné :

Sur la Commune de PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) 14-16 rue de Bagnolet et 67 rue Planchat :

Un immeuble tenant :

- par-devant la rue de Bagnolet et la rue Planchat,
- d'un côté à droite l'immeuble sis 12 rue de Bagnolet,
- d'un côté à gauche l'immeuble sis 65 rue Planchat,
- au fond les immeubles sis 12 rue de Bagnolet et 65 rue Planchat.

Ledit immeuble comprenant :

- Un bâtiment élevé sur un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de deux étages carrés, comportant deux locaux commerciaux, six appartements, un studio, un local, un w-c, dix caves ;
- Une cour

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CV	30	14 RUE DE BAGNOLET	00 ha 02 a 13 ca

Il est ici observé que nonobstant le fait que l'apporteur soit propriétaire de l'entier immeuble, celui-ci a fait l'objet d'un état descriptif de division ci-après visé en VINGT (20) lots dont la désignation est ci-après rappelée :

Lot numéro un (1) :

Rue de Bagnolet, au rez-de-chaussée, un LOCAL COMMERCIAL comprenant un café, une cuisine, un lavabo, un w-c, une cave en sous-sol
Et les cent cinquante-six millièmes (156 /1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Dans la cour, au rez-de-chaussée, ce lot comprend un LOCAL
Et les dix millièmes (10 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Escalier 14 Rue de Bagnolet, au premier étage, un APPARTEMENT de trois pièces comprenant une entrée, un bureau, deux chambres, une salle d'eau
Et les quatre-vingt-huit millièmes (88 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Escalier 14 Rue de Bagnolet, au premier étage, ce lot comprend un W-C.
Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Escalier 14 Rue de Bagnolet, au premier étage, un APPARTEMENT sur deux niveaux de trois pièces comprenant au premier étage un palier, l'escalier intérieur d'accès au deuxième étage. Au deuxième étage, un séjour, deux chambres dont une avec placards, un dégagement, une cuisine, une salle de bains, un w-c
Et les cent dix-huit millièmes (118 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Rue Planchat, au rez-de-chaussée, un LOCAL COMMERCIAL comprenant un salon de coiffure, un vestiaire, un laboratoire, un w-c
Et les cent vingt-six millièmes (126 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Dans la cour, au rez-de-chaussée, un STUDIO comprenant un séjour avec mezzanine et placards, une cuisine, une salle de bains
Et les cinquante et un millièmes (51 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Escalier 16 Rue de Bagnolet, au premier étage, à droite porte face, un APPARTEMENT de trois pièces comprenant une entrée, un bureau, deux chambres dont une avec placard, une cuisine, une salle de bains, un w-c
Et les cent dix-huit millièmes (118 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Escalier 16 Rue de Bagnolet, au premier étage, à droite porte droite, un APPARTEMENT de deux pièces comprenant une entrée avec placard, un séjour, une chambre avec placard, une cuisine, une salle de bains, un w-c

Et les quatre-vingt-trois millièmes (83 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Escalier 16 Rue de Bagnolet, au deuxième étage, à droite porte face, un APPARTEMENT de quatre pièces comprenant une entrée, un salon, une salle à manger, deux chambres, un dégagement, une cuisine, une salle de bains, un w-c

Et les cent trente millièmes (130 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Escalier 16 Rue de Bagnolet, au deuxième étage, à droite porte droite, un APPARTEMENT de deux pièces comprenant une entrée, un séjour, une chambre avec placards, une cuisine, une salle de bains, un w-c

Et les quatre-vingt-six millièmes (86 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Au sous-sol, ce lot comprend une CAVE

Et un millième (1 /1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Au sous-sol, ce lot comprend la CAVE numéro 1

Et les douze millièmes (12 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Au sous-sol, ce lot comprend la CAVE numéro 2

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Au sous-sol, ce lot comprend la CAVE numéro 3

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Au sous-sol, ce lot comprend la CAVE numéro 4

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Au sous-sol, ce lot comprend la CAVE numéro 5
Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Au sous-sol, ce lot comprend la CAVE numéro 6
Et un millième (1 /1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Au sous-sol, ce lot comprend une CAVE
Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Au sous-sol, ce lot comprend une CAVE
Et un millième (1 /1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte et ainsi qu'il résulte des plans desdits lots de copropriété qui étaient annexés à l'état descriptif et règlement de copropriété de l'immeuble ci-après visé et dont une copie est demeurée ci-annexée.

Règlement de copropriété et état descriptif de division

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 Patrick MONTAGNE, notaire à PARIS, le 7 janvier 2010 dont une copie authentique a été publiée au onzième bureau des hypothèques de PARIS le 22 janvier 2010 volume 2010P numéro 496.

Précision étant ici faite que le Onzième Bureau des Hypothèques de PARIS ci-dessus indiqué est devenu le Service de la Publicité Foncière de PARIS 11 lequel a fusionné avec le Service de la Publicité Foncière de PARIS 1

Effet relatif

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Robert GAULLIER notaire à PARIS le 25 novembre 1975 , dont une copie authentique a été publiée au onzième bureau des hypothèques de PARIS le 30 décembre 1975, volume 2488, numéro 4.

Précision étant ici faite que par suite des décès successifs de :

-Madame Lucie WANHERDRICK veuve de Monsieur Florent DESCAMPS survenu à SAINT MANDE (94160) le 1^{er} juillet 1992

-Madame Jacqueline DESCAMPS épouse de Monsieur Jean DUHEM survenu à SAINT JEAN DE LUZ (64500) le 23 septembre 2002

-Monsieur Jean DUHEM survenu à BIARRITZ (64200) le 18 décembre 2002,

*Les charges, réserves et conditions stipulées dans ladite donation se sont éteintes et les usufruits principaux et successifs qui existaient sur une partie puis la totalité desdits biens immobiliers se sont éteints pour reconstituer la pleine propriété sur la tête de Monsieur Jacques **DUHEM** nu-proprétaire.*

En outre, le Onzième Bureau des Hypothèques de PARIS ci-dessus indiqué est devenu le Service de la Publicité Foncière de PARIS 11 lequel a fusionné avec le Service de la Publicité Foncière de PARIS 1, auprès duquel le présent acte sera publié.

Évaluation

Cet apport immobilier est effectué à titre pur et simple pour une valeur de **DEUX MILLIONS DIX MILLE EUROS (2 010 000,00 EUR)**.

Origine de propriété

Ledit bien immobilier objet des présentes appartenait à Monsieur Jacques **DUHEM**, associé apporteur aux présentes, par suite des faits et actes suivants :

I - Originellement, acquisition à titre de bien propre par Monsieur Florent DESCAMPS

Originellement, la totalité en pleine propriété de l'entier immeuble appartenait à titre de biens propres à Monsieur Florent DESCAMPS, dont il sera parlé plus amplement ci-après, par suite de l'acquisition qu'il en avait faite seul durant son mariage alors qu'il était séparé judiciairement de biens de son épouse, de :

Madame Jeanne Eugénie VARHEIT, propriétaire, épouse en secondes noces de Monsieur Louis Georges Joseph PLANQUE avec lequel elle demeure à PARIS (75012) 114 rue de Reuilly.

Née à PARIS (75011) le 14 octobre 1894

Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître PERE Notaire à PARIS le 9 août 1926, ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse, préalable à son union célébrée à la Mairie de PARIS (75020) le 31 août 1926

Précision étant ici faite que Madame VARHEIT était divorcée en premières noces de Monsieur Maurice Jean OUDIT suivant jugement rendu par la quatrième Chambre du Tribunal Civil de la Seine le 23 février 1925

Suivant acte reçu par Maître JULLIEN, Notaire à PARIS le 1^{er} mars 1950

Moyennant un prix SIX CENT QUARANTE-DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT ANCIENS FRANCS (642 498,00 ANC.FRS) payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Audit acte les parties ont fait les déclarations d'usage desquelles il résulte qu'elles avaient pleine et entière capacité.

Une copie authentique dudit acte a été transcrite au Quatrième Bureau des Hypothèques de la Seine le 17 mars 1950 volume 1528 numéro 62

II – Décès de Monsieur Florent DESCAMPS

Monsieur Florent Alfred Louis DESCAMPS, en son vivant propriétaire, époux en uniques noces de Madame Lucie Auréa WANHERDRICK, demeurant à SAINT MANDE (94160) 5 rue Eugène Ringuet.

Né à DOUAI (59500) le 25 octobre 1894

Marié initialement sous l'ancien régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de LEFOREST (62790) le 8 décembre 1921 puis séparé judiciairement de biens en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal Civil de DOUAI (59500) le 5 mai 1943

De nationalité française

Est décédé à PARIS (75010) 2 Place du Docteur Fournier, où il se trouvait momentanément, le 18 février 1966.

Laissant pour recueillir sa succession :

1ent : son conjoint survivant

Madame Lucie Auréa WANHERDRICK, sans profession, demeurant à SAINT MANDE (94160) 5 rue Eugène Ringuet

Née à LEFOREST (62790) le 14 décembre 1897

-séparée judiciairement de biens comme il est dit ci-dessus

-et usufruitière légale, en vertu de l'ancien article 767 du Code civil du quart (1/4) des biens meubles et immeuble composant sa succession

2ent : et pour seule et unique héritière

Madame Jacqueline Auréa DESCAMPS, sans profession, épouse de Monsieur Jean Baptiste Edmond François Joseph DUHEM avec lequel elle demeure à SAINT MANDE (94160) 41 Avenue Alphand

Née à LEFOREST (62790) le 4 avril 1922

Mariée en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître DEVILLE, Notaire à DOUAI le 6 octobre 1939

Ledit régime non modifié depuis.

De nationalité française

Sa fille, seul enfant issu de son union avec son épouse survivante

Habile à se dire et porter héritière, sauf les droits sus-énoncés du conjoint survivant, de la totalité en pleine propriété des biens meubles et immeubles composant la succession de son Père.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte reçu par Maître Robert GAULLIER, Notaire à PARIS le 7 juillet 1966

La transmission par décès des droits réels immobiliers (dont notamment l'immeuble entier apporté aux présentes) a d'autre part été constaté aux termes d'une attestation de propriété reçue par Maître Robert GAULLIER, Notaire à PARIS le 3 novembre 1966, dont une expédition a été publiée au Quatrième Bureau des Hypothèques de la Seine le 3 décembre 1966 volume 6139 numéro 15.

III – Donation-partage du 25 novembre 1975

Aux termes d'un acte reçu par Maître Robert GAULLIER, Notaire à PARIS le 25 novembre 1975 contenant :

1ent. - donation entre vifs, à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, conjointement et solidairement par :

Monsieur Jean Baptiste Edmond François Joseph DUHEM, pharmacien biologiste, et Madame Jacqueline Auréa DESCAMPS, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à SAINT MANDE (94160) 41 avenue Alphan

Nés savoir :

-Monsieur à DOUAI (59500) le 6 décembre 1912

-Madame à LEFOREST (62790) le 4 avril 1922

Mariés en premières noces sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, sans clause restrictive de la capacité civile de l'épouse, aux termes d'un acte reçu par Maître Albert DEVILLE, Notaire à DOUAI le 6 octobre 1939, préalable à leur union célébrée à la Mairie de DOUAI (59500) le 7 octobre 1939, ledit régime non modifié depuis.

De nationalité française

Au profit de :

a/Monsieur Pierre Edmond Joseph DUHEM, Docteur en médecine, demeurant à SAINT MANDE (94160) 73 rue Jeanne d'Arc, époux de Madame Françoise Chantal CHAGNAUD.

Né à CHAMALIERES (63400) le 6 octobre 1940

Marié sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître BENNAS, notaire à CLERMONT FERRAND le 24 février 1966 préalable à son union célébrée à la Mairie de CLERMONT FERRAND (63000) le 25 février 1966

Ledit régime non modifié depuis ainsi déclaré.

De nationalité française

b/Monsieur Jacques **DUHEM**, surnommé, associé apporteur aux présentes, alors dentiste et demeurant à SAINT MANDE (94160) 9bis avenue Alphan.

Alors marié avec Madame Martine Monique DUBOURDIEU sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître GAULLIER notaire à PARIS le 7 juillet 1969 préalable à son union célébrée à la Mairie de SAINT MANDE (63000) le 21 juillet 1969

Ledit régime non modifié depuis ainsi déclaré.

De nationalité française

Leurs deux enfants et seuls présomptifs héritiers, chacun pour moitié (1/2) et donataires pour même quotité qui ont accepté ladite donation

2ent. – Et partage entre les donataires, avec le concours et sous la médiation des donateurs de divers biens dont notamment les droits que détenait seule Madame Jacqueline Auréa DESCAMPS épouse de Monsieur Jean DUHEM dans l'entier immeuble objet du présent apport soit : trois quarts (3/4) en pleine propriété et un/quart (1/4) en nue-propiété sous l'usufruit de sa propre Mère Madame Lucie Auréa WANHERDRICK veuve de Monsieur Florent DESCAMPS, surnommée.

Aux termes dudit acte, ont été stipulées les charges et réserves suivantes concernant l'immeuble entier objet des présentes :

-réserve d'usufruit au profit de la donatrice avec réversion sur la tête du survivant d'entre la donatrice ou de son conjoint,

-droit de retour de l'article 951 du code civil au profit de la donatrice pour le cas de prédécès d'un donataire sans postérité.

-interdiction d'aliéner et d'hypothéquer durant la vie des donateurs.

L'entier immeuble objet des présentes a été attribué à Monsieur Jacques **DUHEM** à concurrence de savoir :

- TROIS QUARTS (3/4) en NUE-PROPRIETE sous l'usufruit principal de sa Mère et l'usufruit éventuel de son Père, tous deux susnommés
- et d'UN/QUART (1/4) en NUE-PROPRIETE sous l'usufruit principal de sa Grand-Mère maternelle, Madame Lucie Auréa WANHERDRICK veuve de Monsieur Florent DESCAMPS susnommée et sous l'usufruit éventuel de ses parents susnommés.

Une copie authentique de ladite donation-partage a été publiée au Onzième Bureau des Hypothèques de PARIS le 30 décembre 1975 volume 2488 numéro 4.

Précision étant ici faite que par suite des décès successifs de :

- Madame Lucie WANHERDRICK veuve de Monsieur Florent DESCAMPS survenu à SAINT MANDE (94160) le 1^{er} juillet 1992
- Madame Jacqueline DESCAMPS épouse de Monsieur Jean DUHEM survenu à SAINT JEAN DE LUZ (64500) le 23 septembre 2002
- Monsieur Jean DUHEM survenu à BIARRITZ (64200) le 18 décembre 2002

Les charges, réserves et conditions stipulées dans ladite donation se sont éteintes et la pleine propriété dudit entier immeuble s'est reconstituée sur la tête de Monsieur Jacques DUHEM , nu-propriétaire.

6.3 – VALEUR TOTALE DES APPORTS

Apports de Monsieur Jacques DUHEM

En numéraire	NEANT
En nature pour	2.010.000,00 €
Soit un montant total des apports de Monsieur Jacques DUHEM	
De	2.010.000,00 €

Apports de Madame Agnès DUHEM

En numéraire	600,00 €
En nature pour	NEANT
Soit un montant total des apports de Madame Agnès DUHEM	
De	600,00 €

Valeur totale des apports	2.010.600,00 €
----------------------------------	-----------------------

ARTICLE 7 - MONTANT ET RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **DEUX MILLIONS DIX MILLE SIX CENTS EUROS (2 010 600,00 EUR)**.

Il est divisé en VINGT MILLE CENT SIX (20 106,00) parts, de CENT euros (100,00 eur) chacune, numérotées de 1 à 20 106 attribuées aux associés en proportion de leurs apports.

Ainsi, la répartition du capital est la suivante :

1°/ Monsieur Jacques DUHEM :

Vingt mille cent (20 100) parts numérotées de 1 à 20 100.

2°/ Madame Agnès DUHEM :

Six (6) parts numérotées de 20 101 à 20 106.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté en vertu d'une décision prise en assemblée générale extraordinaire, à la majorité prévue aux termes des présents statuts.

Cette augmentation de capital peut se faire :

- Par voie d'apports nouveaux, en représentation desquels seront attribuées des parts nouvellement créées.

Les attributaires de ces parts devront alors être agréés selon la procédure prévue aux termes des présents statuts.

- Par voie d'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices, ainsi que par compensation avec des créances liquides et exigibles contre les souscripteurs.

L'augmentation de capital procédera alors soit d'une augmentation de la valeur nominale des parts existantes, soit d'une création de parts nouvelles gratuitement attribuées aux associés, proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

ARTICLE 9 - RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être réduit en vertu d'une décision prise en assemblée générale extraordinaire, à la majorité prévue aux termes des présents statuts.

Cette réduction de capital peut résulter d'une diminution de la valeur nominale des parts ou d'une réduction du nombre de parts sociales, notamment pour cause de remboursement d'apports aux associés, ou de rachat de parts en vue de leur annulation.

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.

DEMEMBREMENT DES PARTS

Attribution de numéraire

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 en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par tous moyens de preuve compatibles avec la procédure écrite et notamment par recommandé électronique, 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 ledit gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Attribution en nature

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-proprétaire seront reportés sur ledit bien. Par suite, le bien attribué sera lui-même démembré.

TITRE III

PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 – TITRES D'ASSOCIÉS

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.

ARTICLE 11 - MUTATIONS ENTRE VIFS

11.1 - MUTATIONS SOUMISES A AGREMENT

11.1.1 Mutation entre vifs à titre onéreux

Toutes les mutations entre vifs à titre onéreux (vente, apport) seront soumises à agrément (même entre associés)

11.1.2 – Mutation entre vifs à titre gratuit

Toutes les mutations entre vifs à titre gratuit (donation), seront soumises à agrément, y compris s'agissant des transmissions consenties entre associés, au conjoint de l'un des associés ou à un de ses ascendants.

Aucun agrément ne sera en revanche requis s'agissant d'une transmission à un descendant.

Cet agrément devra être donné en assemblée générale extraordinaire, à la majorité prévue par les présents statuts.

11.2 - PROCEDURE D'AGREMENT

Notification du projet de cession

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.

Réunion de l'assemblée des associés

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.

L'ordre du jour porte sur l'agrément du projet de cession ainsi que, le cas échéant, sur l'autorisation à donner à la gérance de faire racheter par la société ou par telles autres personnes, celles des parts concernées qui ne seraient pas rachetées par les coassociés du cédant dans l'hypothèse de survenance d'une décision de refus d'agrément du projet de cession.

La lettre de convocation rappelle aux associés tant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil que celles du présent article.

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, mais en ayant soin de respecter les dispositions de l'alinéa qui précède.

La décision de l'assemblée sur le projet de cession est notifiée par le gérant au cédant et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Procédure de cession après agrément

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai de trois mois.

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

La régularisation incombe à la gérance.

Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés, de comparaître aux jour et heure fixés devant le Notaire désigné par elle.

Si l'une des parties ne comparaît pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant.

Refus d'agrément

En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés 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.

La proposition de rachat des coassociés contenant indication du nombre de parts désirées et le prix qui en est offert est notifiée à la société avant réunion de l'assemblée appelée à délibérer sur l'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes.

Le reliquat non affecté est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à la proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombre entier, seront offertes par la gérance

à toutes personnes de son choix, dûment agréées par les associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux-ci de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la société elle-même en vue d'être annulées.

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.

Contestation sur le prix offert en cas de rachat

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 judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

La gérance peut impartir aux parties un délai, qui ne peut être inférieur à quinze jours, pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréée.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés.

Cédant et candidat acquéreur sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société dans les quinze jours de la notification du rapport.

Renonciation

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est également réputé avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation au rachat par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer un ou plusieurs autres candidats, le cas échéant, en honorant en priorité les demandes initiales d'associés qui n'avaient pas été entièrement satisfaites et en respectant les principes de la répartition ci-dessus énoncés.

Agrément tacite

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 prévues ci-dessus, 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.

Cette décision de dissolution anticipée peut être rendue caduque par le cédant 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.

Constataion judiciaire de la cession

En cas de refus de signer ou de non-comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la société peut faire constater la cession par le Tribunal compétent.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux.

Le cédant qui renonce à la cession de ses parts postérieurement à la désignation de l'expert supporte les frais et honoraires d'expert.

En cas de non réalisation du rachat des parts sociales par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs des cessionnaires désignés, les renonçants ou défaillants supporteront les frais d'expert au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

11.3 - VALIDITE – OPPOSABILITE

Conformément à ce que prévoit l'article 1865 du Code Civil, les cessions de parts doivent être constatées par actes authentique ou sous seings privés.

Elles sont rendues opposables à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil, à savoir par la signification de l'acte de cession par exploit d'huissier, ou par l'acceptation de la cession par le représentant légal de la société dans un acte authentique.

Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées dans les formes prévues par l'article 52 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, c'est à dire par le dépôt, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés compétent, de l'original de l'acte de cession s'il est sous seing privé ou d'une copie authentique s'il est notarié.

ARTICLE 12 - MUTATIONS PAR DÉCÈS

12.1 - MUTATIONS SOUMISES A AGREMENT

En cas de décès d'un associé (fondateur ou non), ses descendants en ligne directe seront de plein droit associés.

Tout autre ayant droit non associé devra, pour devenir lui-même associé, obtenir l'agrément préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés, conformément à la procédure décrite ci-après.

Les ayants-droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément le cas échéant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de trois-cent-soixante (360) jours ouvrés à compter du décès.

12.2 - PROCEDURE D'AGREMENT

Réunion de l'Assemblée

L'Assemblée des associés devra se réunir, à l'initiative de la gérance, dans le délai de deux mois à compter de la réception de ladite lettre recommandée envoyée par les ayants-droits.

En cas d'inaction de la gérance dans un délai d'un mois, 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.

Les associés survivants se prononcent par décision de l'assemblée Générale extraordinaire, les voix attachées aux parts de l'associé défunt ne sont pas retenues.

Décision d'agrément

L'agrément peut être exprès.

En cas d'inaction dans le délai de deux mois à compter de la réception de la lettre recommandée demandant à la gérance de statuer sur l'agrément des ayants-droits, et en l'absence de refus d'agrément par l'assemblée des associés, les héritiers sont réputés agréés.

En cas de refus d'agrément et de rachat des parts par un associé à un prix convenu, ou, à dire d'expert, et à défaut du paiement du prix dans le délai de six mois à compter de la lettre recommandée, les héritiers sont réputés agréés et obtiennent la qualité d'associé.

Refus d'agrément

Les ayants-droits qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Chacun des coassociés dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification de la demande d'agrément à la société.

La proposition de rachat des coassociés contenant indication du nombre de parts désirées et le prix qui en est offert est notifiée à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes.

Le reliquat non affecté est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à la proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombre entier, seront offertes par la gérance à toutes personnes de son choix, dûment agréées par les associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux-ci de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la société elle-même en vue d'être annulées.

Contestation sur le prix offert en cas de rachat

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 judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

La gérance peut impartir aux parties un délai, qui ne peut être inférieur à quinze jours, pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréée.

Les frais d'expertise sont supportés pour moitié par la société et pour moitié par la succession ou les ayants-droits évincés.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés.

Héritier et candidat acquéreur sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société dans les quinze jours de la notification du rapport.

Cette valeur devra être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation, dans un délai de six mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec avis de réception.

12.3 - VALIDITE – OPPOSABILITE

Conformément à ce que prévoit l'article 1865 du Code Civil, les cessions de parts doivent être constatées par actes authentique ou sous seings privés.

Elles sont rendues opposables à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil, à savoir par la signification de l'acte de cession par exploit d'huissier, ou par l'acceptation de la cession par le représentant légal de la société dans un acte authentique.

Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées dans les formes prévues par l'article 52 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, c'est à dire par le dépôt, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés compétent, de l'original de l'acte de cession s'il est sous seing privé ou d'une copie authentique s'il est notarié.

ARTICLE 13 - AUTRES MUTATIONS

13.1 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

Conformément à ce que prévoit l'article 1869 du Code civil, tout associé peut se retirer de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

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

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux, fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à **l'article 1843-4 du Code civil** qui prévoit :

I. – Dans les cas où la loi renvoie au présent article pour fixer les conditions de prix d'une cession des droits sociaux d'un associé, ou le rachat de ceux-ci par la société, la valeur de ces droits est déterminée, en cas de contestation, par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par jugement du président du tribunal judiciaire ou du tribunal de commerce compétent, statuant selon la procédure accélérée au fond et sans recours possible.

L'expert ainsi désigné est tenu d'appliquer, lorsqu'elles existent, les règles et modalités de détermination de la valeur prévues par les statuts de la société ou par toute convention liant les parties.

II. – Dans les cas où les statuts prévoient la cession des droits sociaux d'un associé ou le rachat de ces droits par la société sans que leur valeur ne soit ni déterminée ni déterminable, celle-ci est déterminée, en cas de contestation, par un expert désigné dans les conditions du premier alinéa.

L'expert ainsi désigné est tenu d'appliquer, lorsqu'elles existent, les règles et modalités de détermination de la valeur prévues par toute convention liant les parties.

13.2 - NANTISSEMENT

L'article 1866 du Code civil prévoit que les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, dont la date détermine le rang des créanciers nantis.

Conformément à ce que prévoit l'article 1867 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 de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

- Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

Conformément à ce que prévoient les articles 1866 et 1867 du Code Civil, les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

13.3 - REDRESSEMENT ET LIQUIDATION

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, 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 à l'article 1843-4 du Code civil.

TITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE 1 - GÉRANCE

ARTICLE 14 - NOMINATION – CESSATION DES FONCTIONS

14.1 – NOMINATION

Conformément à ce que prévoit l'article 1846 du Code Civil, la société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées soit par les statuts, soit par une décision prise en assemblée générale extraordinaire.

Les premiers gérants de la société sont nommés aux termes des présentes.

En cas de prédécès d'un des cogérants, il n'y aura cependant aucune obligation de renommer un deuxième gérant.

14.2 – REVOCATION

Par dérogation à ce que prévoit l'article 1851 du Code Civil, le ou les gérants statutaires ne pourront être révoqués que par décision prise en assemblée générale extraordinaire, à la majorité prévue à l'article concerné, le ou les associés gérants participant au vote.

Le ou les gérants sont cependant révocables par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

14.3 – DEMISSION

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 ; étant 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.

14.4 - CESSATION DES FONCTIONS DE PLEIN DROIT

Les fonctions du gérant, personne morale, cessent par leur dissolution ou

liquidation ou règlement judiciaire.

La cessation du mandat social du gérant, personne physique, intervient de plein droit lorsqu'il est dans l'impossibilité de pourvoir seul à ses intérêts en raison d'une altération, médicalement constatée par un certificat médical, soit de ses facultés mentales, soit de ses facultés corporelles de nature à empêcher l'expression de sa volonté ou 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.

14.5 – PUBLICATION

Conformément à ce que prévoit l'article 1846-2 du Code Civil, la nomination et la cessation de fonction des gérants doivent être publiées.

Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des gérants ou dans la cessation de leur fonction, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

ARTICLE 15 - POUVOIRS DE LA GÉRANCE

15.1 - DANS LES RAPPORTS AVEC LES TIERS

Conformément à ce que prévoit l'article 1849 du Code Civil, dans les rapports avec les tiers, le ou les gérants n'engagent la société que par les actes entrant dans l'objet social, ci-après rappelé pour mémoire :

La Société a pour objet :

1°) L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location éventuelle (sauf location meublée) ainsi, le cas échéant, que la mise à disposition à titre gratuit au profit du ou des gérants, associés ou non, de tous biens et droits immobiliers, et de tous biens et droits pouvant en constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément.

2°) L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la détention et la gestion - en ce compris l'aliénation - de tous portefeuilles de valeurs mobilières et de tous droits sociaux.

Le tout, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt.

La société pourra ainsi octroyer toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement ; et notamment consentir tous privilèges, hypothèques et antichrèses, s'agissant des biens immobiliers, ainsi que tous nantissements et gages s'agissant des biens mobiliers.

Plus généralement, la société pourra réaliser 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.

15.2 - DANS LES RAPPORTS ENTRE ASSOCIES

Conformément à ce que prévoit l'article 1848 du Code Civil, la gérance peut accomplir ensemble ou séparément tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

La gérance ne peut accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été autorisée par une décision prise en Assemblée Générale Extraordinaire des associés :

- Acquérir, vendre ou échanger des biens et droits immobiliers, et des valeurs mobilières, et d'une manière générale tous actifs ;
- 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, faire consentir au profit de la Société des découverts en banque.

15.3 – COGERANCE

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci pourront agir ensemble ou séparément.

En cas d'opposition d'un des gérants, l'opération qui a donné lieu à l'opposition ne peut être conclue qu'après accord des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

En outre, l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant sera sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ceux-ci en ont eu connaissance.

Article 16 - OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉ DES GÉRANTS

16.1 - OBLIGATIONS DE LA GERANCE

Droit de communication et d'information des associés

Conformément à ce que prévoit l'article 1855 du Code Civil, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Reddition annuelle des comptes

Conformément à ce que prévoit l'article 1856 du Code Civil, 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.

16.2 - RESPONSABILITE DE LA GERANCE

Aux termes de l'article 1850 du Code Civil, chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

CHAPITRE 2 - DÉCISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 17 - FORME DES DECISIONS

17.1 - ASSEMBLEES GENERALES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés réunis en assemblées générales ordinaires ou extraordinaires, selon la nature de la décision à prendre.

L'assemblée générale, constituée dans le respect des présents statuts, représente l'universalité des associés, et oblige par conséquent tous les associés, y compris les absents.

Ces assemblées pourront se tenir par visio-conférence dans la mesure où celle-ci permettra aux associés à distance de pouvoir s'exprimer et faire entendre leur voix.

17.2 - CONSULTATION ECRITE

Conformément à ce que prévoit l'article 1853 du Code civil, les décisions qui doivent être prises en assemblée pourront également résulter d'une consultation écrite présentant les mêmes garanties d'information pour chacun des associés.

17.3 - INTERVENTION A L'ACTE

L'article 1854 du Code civil autorise également à ce que les décisions résultent du consentement de tous les associés.

Tous les associés devront alors être présents ou représentés à l'acte, qu'il soit authentique ou sous seing privé.

ARTICLE 18 - CONVOCATION AUX ASSEMBLÉES

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

Les convocations sont faites au moins une semaine avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée, par tous moyens écrits, y compris par courrier électronique.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion en sus du jour, de l'heure et du lieu, celui-ci pouvant être soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

Il est cependant prévu aux termes des présentes que les assemblées générales peuvent se tenir sans convocation si tous les associés sont présents ou représentés lors de la réunion.

ARTICLE 19 - DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIÉS

ARTICLE 19.1 - TEXTE DES RESOLUTIONS

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.

Ils peuvent en prendre connaissance, copie, ou demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

ARTICLE 19.2 - CONSULTATION DE TOUS DOCUMENTS SOCIAUX

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 ces 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 20 - ACCÈS AUX ASSEMBLEES - REPRÉSENTATION

ARTICLE 20.1 - ACCES ET REPRESENTATION

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, et qu'ils soient usufruitiers ou nus propriétaires, ont accès à l'assemblée.

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.

ARTICLE 20.2 - INDIVISION

Il n'est pas prévu de dérogation à l'article 1844 alinéa 2 du Code civil, de telle sorte que les copropriétaires d'une part sociale indivise devront être représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux, et en cas de désaccord, désigné en justice à la demande du plus diligent.

ARTICLE 20.3 - DEMEMBREMENT

Si une part sociale fait l'objet d'un démembrement, le droit de vote appartient à l'usufruitier ; sauf pour les décisions suivantes, où il est réservé au nu-propriétaire :

- prorogation de la société ;
- changement de la forme sociale ;
- changement de la nationalité de la société ;
- fusion et scission.
- liquidation de la société.

Le tout sans préjudice toutefois du droit de l'usufruitier ou du nu-propriétaire de participer à toutes les assemblées.

Observation est par ailleurs ici faite qu'en cas de démembrement de tout ou partie des parts sociales, l'usufruitier jouit de l'ensemble des prérogatives par ailleurs reconnues à l'associé.

ARTICLE 21 - TENUE DES ASSEMBLÉES

Président

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux ; à défaut, elle élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, il préside l'assemblée.

Scrutateurs

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

Secrétaire

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

Ordre du jour

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.

Feuille de présence

Il est, à chaque assemblée, tenue une feuille de présence indiquant d'une part les associés présents, et d'autre part les mandataires des associés représentés ; chacun étant tenu d'émarger cette feuille.

Le nombre de parts et de droits de vote appartenant à chacun des associés présents ou représentés doit être indiqué.

ARTICLE 22 - PROCÈS-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 judiciaire, 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 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Il doit être réuni chaque année, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire, à l'effet de :

- entendre le rapport de la gérance sur les affaires sociales ;
- discuter, approuver, redresser ou rejeter les comptes de l'exercice écoulé ;
- statuer sur l'affectation et la répartition des bénéfices éventuels.

Quorum

L'assemblée générale ordinaire n'est régulièrement constituée que si un ou plusieurs associés possédant au moins la moitié du capital social sont présents ou représentés.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est cependant requis.

Majorité

En assemblée générale ordinaire, les décisions sont prises à la majorité de 50% plus une voix de l'ensemble des voix attachées aux parts sociales composant le capital social.

ARTICLE 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Une assemblée générale extraordinaire doit être convoquée pour prendre toute décision qui excède la compétence de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

Ainsi l'assemblée générale extraordinaire peut-elle apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, toutes modifications, dans la mesure où elles ne sont pas contraires à la loi.

Relève également de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire la décision d'acheter ou de vendre un actif social.

Quorum

L'assemblée générale extraordinaire n'est régulièrement constituée que si un ou plusieurs associés possédant au moins la moitié du capital social sont présents ou représentés.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est cependant requis.

Majorité

En assemblée générale extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité de 50% plus une voix de l'ensemble des voix attachées aux parts sociales composant le capital social.

CHAPITRE 3 - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 25 - EXERCICE SOCIAL

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

Toutefois, 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 de l'année suivante.

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

ARTICLE 26 - DOCUMENTS COMPTABLES

Il est tenu, par les soins de la gérance, une comptabilité régulière et constamment à jour des recettes et dépenses intéressant la société.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de résultats ainsi que le bilan de la société.

ARTICLE 27 - LIBÉRATION DES PARTS

27.1 - PARTS REPRESENTATIVES D'APPORT 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.

27.2 - PARTS REPRESENTATIVES D'APPORT 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 28 - COMPTES COURANTS

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin.

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

Le montant des dites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par accord entre la gérance et les associés intéressés.

A défaut d'accord écrit, ces sommes ne portent pas intérêts.

A défaut de décision contraire, en cas de mise à disposition à titre gratuit effective, ainsi que le permettent les statuts, des immeubles sociaux au profit du ou des gérants, ceux-ci auront la charge personnelle d'acquitter l'ensemble des frais d'entretien et de jouissance des biens et ces dépenses ne constitueront donc pas un compte courant.

Il est par ailleurs convenu entre les associés que les sommes versées en compte courant ne pourront faire l'objet d'une demande de remboursement que dans les hypothèses suivantes :

> Après :

- que les actifs immobiliers qui ont été financés, aménagés, transformés, administrés, au moyen de ces versements, aient été régulièrement cédés ;
- que le prix de cette cession ait été encaissé en totalité, sous déduction des frais légaux et d'usage ;
- et que ce remboursement ait été approuvé en assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 29 - DROIT AUX BÉNÉFICES – CONTRIBUTION AUX PERTES

Conformément à ce que prévoit l'article 1844-1 du Code civil, la part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes se déterminent à proportion de sa part dans le capital social.

Imputation des pertes

Les pertes, s'il en existe, s'imputent en premier lieu sur les bénéfices en instance d'affectation, sur le poste de report à nouveau bénéficiaire s'il y a lieu, puis sur les réserves et enfin sur le capital, le solde s'il y avait lieu devant être supporté par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Contribution au passif social

Conformément à ce que prévoit l'article 1857 du Code Civil, les associés

répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse.

Associés mineurs – Majeurs protégés

Il est convenu entre les associés que les associés mineurs ou majeurs en tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur 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 de passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont s'agit.

ARTICLE 30 - RÉPARTITION DU BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée décide soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve dont elle règle l'affectation et l'emploi.

Les sommes distribuées sont réparties entre les associés au prorata de leurs droits respectifs dans le capital social.

Dans l'hypothèse d'un démembrement de parts sociales :

Le droit au **bénéfice courant** de l'exercice appartient, en cas de distribution, en pleine propriété à l'usufruitier, celui-ci ayant la charge de l'impôt.

Le droit au **bénéfice exceptionnel** de l'exercice, en cas de distribution, est capitalisé à proportion de leurs droits, suivant le barème de l'article 669 I du CGI, en pleine propriété entre l'usufruitier et le nu-proprétaire, l'imposition étant répartie entre eux.

TITRE V

IMMATRICULATION **DISSOLUTION - LIQUIDATION**

ARTICLE 31 - IMMATRICULATION - PERSONNALITÉ MORALE

La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

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

ARTICLE 32 - DISSOLUTION

Conformément à ce que prévoit l'article 1844-7 du Code civil, la société prend fin :

« 1° Par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation effectuée conformément à l'article 1844-6 ;

2° Par la réalisation ou l'extinction de son objet ;

3° Par l'annulation du contrat de société ;

4° Par la dissolution anticipée décidée par les associés ;

5° Par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal à la demande d'un associé pour justes motifs, notamment en cas d'inexécution de ses obligations par un associé, ou de mésentente entre associés paralysant le fonctionnement de la société ;

6° Par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal dans le cas prévu à l'article 1844-5 ;

7° Par l'effet d'un jugement ordonnant la clôture de la liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif ;

8° Pour toute autre cause prévue par les statuts. »

ARTICLE 33 - RÉUNION DES PARTS EN UNE SEULE MAIN

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société.

Tout intéressé peut cependant demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la société en offre et si elles sont jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

ARTICLE 34 - LIQUIDATION

Conformément à ce que prévoit l'article 1844-8 du Code civil, la dissolution de la société entraîne sa liquidation, qui n'a cependant d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

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

Les associés réunis en assemblée générale extraordinaire doivent nommer un ou plusieurs liquidateurs, dont ils déterminent les pouvoirs et la rémunération.

La nomination du ou des liquidateurs met fin de plein droit aux pouvoirs de la gérance.

Après extinction du passif, et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation

aux bénéfices.

Si la clôture de la liquidation n'a pas été constatée par l'assemblée générale extraordinaire dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, tout intéressé peut saisir le tribunal, qui fait procéder à l'achèvement de la liquidation.

TITRE VI

FISCALITÉ

ARTICLE 35 - RÉGIME FISCAL

La présente société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

Elle pourra être ultérieurement soumise à l'impôt sur les sociétés soit sur option irrévocable, soit à raison de son activité si celle-ci est alors commerciale.

A cet égard, le Bulletin Officiel des Finances Publiques ce qui suit (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 90) :

Les sociétés civiles qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés à raison de leur forme (CGI, art. 206, 1) sont, néanmoins, passibles de cet impôt aux termes du premier alinéa du 2 de l'article 206 du CGI si elles se livrent à une exploitation ou à des opérations de caractère industriel ou commercial au sens de l'article 34 du CGI et de l'article 35 du CGI (sous réserve du régime particulier décrit au II § 320 et suivants).

Les solutions intervenues pour déterminer les profits qui, en raison de la nature de l'activité exercée, doivent être rangés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux en vertu de l'article 34 du CGI et de l'article 35 du CGI sont, par conséquent, applicables pour apprécier la situation des sociétés civiles vis-à-vis de l'impôt sur les sociétés.

Le notaire soussigné avertit les parties aux présentes qu'est notamment visée par l'article 35 I 5° bis du Code Général des Impôts « la location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ».

ARTICLE 36 - IMPOSITION DES BÉNÉFICES – IMPUTATION DES PERTES

L'article 8 du Code général des impôts prévoit que les associés des sociétés n'ayant pas opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société.

Il précise qu' « en cas de démembrement de la propriété de tout ou partie des parts sociales, l'usufruitier est soumis à l'impôt sur le revenu pour la quote-part correspondant aux droits dans les bénéfices que lui confère sa qualité d'usufruitier. Le nu-propriétaire n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu à raison du résultat imposé au nom de l'usufruitier. »

Par suite, il est expressément prévu que seul l'usufruitier bénéficiera du droit

d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

ARTICLE 37 - TAXE DE 3 %

L'article 990 D du Code Général des Impôts dispose notamment que « *Les entités juridiques : personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables qui, directement ou par entité 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.* »

L'article 990 E 3° d) prévoit cependant que cette taxe n'est pas applicable « *Aux entités juridiques (...) qui ont leur siège en France (...) qui communiquent chaque année ou prennent et respectent l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1er janvier, l'identité et l'adresse de l'ensemble des actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent, à quelque titre que ce soit, plus de 1 % des actions, parts ou autres droits, ainsi que le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux. L'engagement est pris à la date de l'acquisition par l'entité du bien ou droit immobilier (...)* ».

Par conséquent le ou les gérant(s) s'engage(nt), au nom et 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.

DEUXIÈME PARTIE

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

ET DIVERSES

Observation est ici faite que les dispositions ci-dessous ne font pas partie intégrante des présents statuts et pourront donc ne pas être reproduites dans les statuts après l'immatriculation de la société.

NOMINATION DES PREMIERS GÉRANTS

Les associés nomment aux fonctions de gérants de la société, pour une durée indéterminée, avec faculté d'agir ensemble ou séparément :

- 1°) Monsieur Jacques **DUHEM**, lequel accepte cette mission,
- 2°) Madame Agnès **DUHEM**, laquelle accepte cette mission.

REGISTRE DES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS

Pour lutter contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, la directive 2015/849/UE du Parlement et du Conseil européen du 20 mai 2015 a imposé aux états membres de mettre en place, dans un registre central, un dispositif d'identification des bénéficiaires effectifs des sociétés et entités juridiques constituées sur leur territoire.

Aussi toutes les sociétés ayant leur siège social dans un département français, à l'exclusion de celles dont les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé, ont l'obligation de déposer au greffe du tribunal de commerce un "document relatif au bénéficiaire effectif d'une société" lors de la demande d'immatriculation au R.C.S. dans le délai de 15 jours au plus tard à compter de la délivrance du récépissé de dépôt du dossier.

Le bénéficiaire effectif est défini comme la ou les personnes physiques qui possèdent ou contrôlent, directement ou indirectement, la société déclarante.

Il s'agit notamment de la ou des personnes physiques qui détiennent, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société déclarante.

Un nouveau document doit être déposé dans les 30 jours suivant tout fait ou acte rendant nécessaire la rectification ou le complément des informations qui y sont mentionnées dans les cas principaux suivants :

- Concernant la société déclarante : changement de dénomination sociale, de forme juridique et de siège social,
- Concernant les bénéficiaires effectifs : acquisition ou perte de cette qualité, changement des représentants légaux, changement de l'adresse personnelle ou du nom d'usage, modification des modalités du contrôle exercé.

SOCIÉTÉ EN FORMATION

Conformément à ce que prévoit l'article 1843 du Code civil, les associés qui auront agi au nom de la société avant son immatriculation seront tenus des obligations des actes ainsi accomplis, sans solidarité dans la mesure où la société n'est pas commerciale.

La société, régulièrement immatriculée, pourra reprendre les engagements ainsi souscrits, qui seront réputés avoir été dès l'origine contractés par la société.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX APPORTS IMMOBILIERS

CONDITIONS GÉNÉRALES DE L'APPORT

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

La société bénéficiaire de l'apport sera propriétaire et aura la jouissance des biens à compter d'aujourd'hui, sous réserve de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Dès cette date, le ou les apporteurs seront subrogés dans tous leurs droits et obligations attachés audit bien.

CONDITIONS

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes auxquelles la société bénéficiaire sera tenue, savoir :

1° - Elle prendra les biens dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit et notamment 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 les biens 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 les biens 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.

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

RÈGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES EN MATIÈRE IMMOBILIÈRE

DROIT DE PREEMPTION 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 par courrier recommandé en date du 4 septembre 2025.

Aux termes d'une lettre en date du 19 septembre 2025, la Mairie de PARIS a expressément renoncé à exercer le droit de préemption dont elle est titulaire.

Une copie de la lettre de renonciation de la Mairie de PARIS est demeurée ci-annexée.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Note de renseignements d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée le 13 janvier 2026 est demeurée ci-annexée.

Son contenu a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent.

La société bénéficiaire de l'apport s'oblige 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 les documents annexés.

Périmètre de protection d'un monument historique

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES - DISPENSE

Les associés déclarent avoir été parfaitement informés des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mères, sur le diagnostic de performance énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité, ainsi que des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location mais vouloir en faire leur affaire personnelle, dispensant par conséquent l'apporteur de la production de ces diagnostics et déchargeant le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Un état des risques et pollutions délivré par PREVENTIMMO - SAS KINAXIA - 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, Bâtiment C - 06560 SOPHIA ANTIPOLIS le 4 septembre 2025 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexés :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

La commune sur laquelle est situé l'immeuble est concernée par les plans de prévention des risques naturels approuvés le 25 février 1977, 19 mars 1991 et 19 avril 2007 les risques naturels pris en compte par ces plans sont respectivement :

- le gypse,
- les carrières,
- l'inondation.

Mais l'immeuble n'est compris que dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels approuvé 19 mars 1991 relatif aux mouvements de terrain dus aux anciennes carrières.

Il n'est pas concerné par des prescriptions de travaux.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1 (très faible).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

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 en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** n'est actuellement pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Les associés déclarent en avoir parfaitement conscience et souhaiter en faire leur affaire personnelle, déchargeant l'apporteur et le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

RÈGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES À LA COPROPRIÉTÉ

L'apport a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété et modificatif sus-énoncés.

Les associés reconnaissent avoir connaissance de ces documents et déclarent s'y soumettre sans réserve, s'obligeant à les respecter et à en exécuter toutes ses prescriptions.

Spécialement, ils s'engagent au nom de la société à acquitter au jour de la jouissance des biens, la quote-part des dépenses communes de l'immeuble.

Afin de rendre opposable au syndicat de 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 soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé.**

A cet effet, il est ici précisé que le syndic est :

Le CABINET MASSON, 60 Boulevard de Charonne, 75020 PARIS 20ÈME
ARRONDISSEMENT

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Un état hypothécaire délivré le 29 décembre 2025 ayant pour date d'arrêté d'enregistrement le 25 décembre 2025 ne révèle aucune inscription ni prénotation sur les biens apportés à la société.

Ledit état hypothécaire est demeuré ci-annexé.

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

FISCALITÉ DES APPORTS

APPORTS PUR ET SIMPLE

Les apports, contenus dans le présent acte, sont effectués à titre pur et simple.

En conséquence, en application des dispositions des articles 810 I et 810 bis du Code Général des Impôts, les présents statuts sont enregistrés gratuitement.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Concernant Monsieur Jacques DUHEM :

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

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Robert GAULLIER, notaire à PARIS le 25 novembre 1975 pour une valeur de trois cent soixante mille francs (360 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS onzième, le 30 décembre 1975 volume 2488, numéro 4.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine de l'apporteur et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Durée de détention supérieure à trente ans

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien apporté étant détenu depuis plus de trente ans.

Concernant Madame Agnès DUHEM :

L'associée n'est ni propriétaire ni apporteur de cet immeuble.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de PARIS CEDEX 20 - 6 rue de Paganini - 75972 PARIS CEDEX 20 et s'engage à signaler à ce

centre tout changement d'adresse.

ÉLECTION DE DOMICILE

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

FORMALITE FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière de PARIS 1.

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

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	2 010 000,00	0,10%	2 010,00

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

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.

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.

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 SINCÉRITÉ

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 DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les

personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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


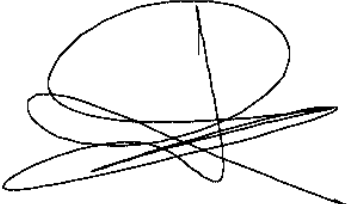
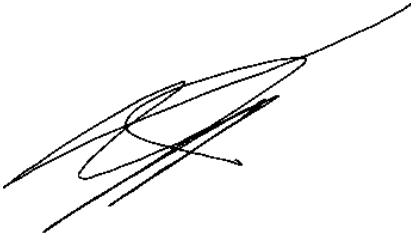

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

<p>Mme COELHO Sarah représentant de M. DUHEM Jacques a signé</p> <p>à PARIS 8ème arrondissement le 15 janvier 2026</p>	
<p>Mme COHEN Delphine représentant de Mme DUHEM Agnès a signé</p> <p>à PARIS 8ème arrondissement le 15 janvier 2026</p>	
<p>M. COUDRAY Michel représentant de M. BOURGEAIS Ludovic a signé</p> <p>à PARIS 8ème arrondissement le 15 janvier 2026</p>	
<p>et le notaire Me DELIN DIANA a signé</p> <p>à PARIS 8ème arrondissement L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE QUINZE JANVIER</p>	

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Générée sur support électronique depuis le Minutier Central Electronique des Notaires de France par le notaire qui a apposé sa signature électronique qualifiée.

Et certifiée conforme à l'acte authentique déposé sous le numéro 3750642026122126