

FVB/BMV/

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
LE DOUZE FÉVRIER**

A GOUSSAINVILLE (Val d'Oise), 47-49 boulevard Roger Salengro, en l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Françoise VIDAL-BEUSELINCK, Notaire associé de la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée « VB NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à GOUSSAINVILLE, 47-49, boulevard Roger Salengro, identifié sous le numéro CRPCEN 95044,

A RECU le présent acte contenant les STATUTS d'une SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION-VENTE auxquels sont parties :

ASSOCIES

1°) La société à responsabilité limitée BONAPART, SARL au capital de 200 000,- EUR, dont le siège est fixé au 26 avenue des Demoiselles – 95190 GOUSSAINVILLE, immatriculée au RCS de PONTOISE sous le n° 522 139 369, représentée par son Gérant Monsieur David ULGER.

2°) Monsieur David ULGER, gérant de société, époux de Madame Muge YALCIN, demeurant à GOUSSAINVILLE (Val d'Oise) 39 rue Lucien Mèche.

Né à ELBISTAN (TURQUIE), le 10 août 1976.

Mariée à la mairie de BONDY (Seine-Saint-Denis) le 24 juin 2017 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean-Baptiste VALETTE, notaire à LOUVRES (95380), le 10 février 2017.

De nationalité française,

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE – REPRESENTATION

-La société dénommée **BONAPART** est représentée par Monsieur David ULGER, gérant de ladite société.

Nommé à cette fonction aux termes des statuts et spécialement habilité à agir à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale en date à GOUSSAINVILLE du 4 février 2026 annexée aux présentes.

-Monsieur David ULGER est présent à l'acte.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

En ce qui concerne la Société BONAPART :

- Kbis.
- Statuts.
- Certificat de non faillite.

En ce qui concerne Monsieur David ULGER :

- Contrat de mariage.
- Pièce d'identité.

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

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil et plus particulièrement des articles L211-1 à 4 et R211-1 à 6 du Code de la Construction et de l'Habitation, et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet :

-L'achat de terrain à bâtir, et/ou d'immeubles destinés à être démolis, et notamment 3 parcelles contiguës sur la commune de GOUSSAINVILLE.

-La construction sur ces parcelles d'un ensemble immobilier comprenant 54 logements à usage d'habitation

-La vente, en totalité ou par fractions, des immeubles construits, avant ou après leur achèvement

Et accessoirement, la location desdits immeubles en attente de leur commercialisation

Les immeubles construits ne pouvant en aucun cas être attribués, en tout ou partie, en jouissance ou en propriété, aux associés en contrepartie de leurs apports

La participation au capital d'autres sociétés civiles de construction vente

Et d'une façon générale, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à la réalisation de cet objet, et à l'exclusion de toute opération susceptible de faire perdre à la société son caractère civil.

ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est «43 ROGER SALENGRO».

Dans tous les actes et document émanant de la société, la dénomination sociale doit être précédée immédiatement des mots « Société Civile de Construction Vente » et de l'énonciation du montant du capital social

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège de la société est fixé au **26 avenue des Demoiselles – 95190 GOUSSAINVILLE.**

Il peut être transféré en tout autre endroit par une simple décision de l'assemblée générale ordinaire des associés, prise à la majorité des deux tiers.

ARTICLE 5 -DUREE

La durée de la société est de 10 années, à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf le cas de dissolution anticipée.

Cette durée peut être prolongée par décision prise par la collectivité des associés à la majorité prévue pour la modification des statuts.

ARTICLE 6 – FOMATION DU CAPITAL

Les associés effectuent les apports suivants :

Apport(s) en numéraire

il est fait les apports suivants, savoir :

- en numéraire :	
- La société BONAPART	930,- EUR
- Monsieur David ULGER	100,- EUR
Soit au total une somme de	1 030,- EUR

Laquelle somme de mille trente euros sera versée dans la caisse sociale sur appel de la gérance.

- Lors de la constitution de la société, les apports en nature suivants :

La société BONAPART 1.211.570,00- EUR

Soit un total 1.212.600,00-EUR

Ces apports en nature se décompose comme suit :

Apport(s) immobilier(s)

En ce qui concerne l'immeuble article un :

A GOUSSAINVILLE (VAL-D'OISE) 95190 34 Rue de la République.

Un pavillon d'habitation édifié sur sous-sol divisé en double garage, atelier et chaufferie.

D'un rez-de-chaussée divisé en : entrée, cuisine, séjour, deux chambres, salles de bains, water-closet et terrasse.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	259	26 RUE DE BIR HAKEIM	00 ha 04 a 01 ca

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Françoise VIDAL-BEUSELINCK notaire à GOUSSAINVILLE le 17 octobre 2025, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière du Val d'Oise le 17 novembre 2025, volume 2025 P, numéro 23857.

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

Un cahier des charges fixant des règles de droit privé a été établi suivant acte reçu PAR Maître JOUVIN, notaire à VILLIERS-LE-BEL (Val d'Oise), le 31 décembre

1924, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PONTOISE 2, le 17 décembre 1930, volume 2235, numéro 45.

EVALUATION

L'IMMEUBLE est évalué à la somme de **TROIS CENT VINGT HUIT MILLE EUROS (328.000,00€)** ainsi qu'il résulte de l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire en date à GOUSSAINVILLE (Val-d'Oise) du 4 février 2026 annexée aux présentes.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

A GOUSSAINVILLE (VAL-D'OISE) 95190 43 Boulevard Roger Salengro,

Une maison individuelle :

Sous-sol : cave partielle

Au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, salle d'eau, water-closet, trois chambres.

Garage

Jardin

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	257	43 BD ROGER SALENGRO	00 ha 04 a 01 ca

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Françoise VIDAL-BEUSELINCK notaire à GOUSSAINVILLE le 22 mars 2023, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2 le 6 avril 2023, volume 2023P, numéro 7652.

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

Un cahier des charges fixant des règles de droit privé a été établi suivant acte reçu PAR Maître JOUVIN, notaire à VILLIERS-LE-BEL (Val d'Oise), le 31 décembre 1924, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PONTOISE 2, le 17 décembre 1930, volume 2235, numéro 45.

EVALUATION

L'IMMEUBLE est évalué à la somme de **CINQ CENT TREIZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE QUATRE EUROS (513.454,00€)** ainsi qu'il résulte de l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire en date à GOUSSAINVILLE (Val-d'Oise) du 4 février 2026 annexée aux présentes.

En ce qui concerne l'immeuble article trois :

A GOUSSAINVILLE (VAL-D'OISE) 95190 41 Boulevard Roger Salengro,

Une maison à usage d'habitation, édifiée sur un sous-sol total, comprenant :

-au rez-de-chaussée : un salon, une cuisine, water-closets, une salle de bains, une chambre.

-combles aménagés en deux chambres

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	258	41 BD ROGER SALENGRO	00 ha 04 a 01 ca

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

EFFET RELATIF

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Françoise VIDAL-BEUSELINCK notaire à GOUSSAINVILLE le 29 juillet 2022, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière du Val d'Oise le 12 août 2022, volume 2022 P, numéro 21010.

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

Un cahier des charges fixant des règles de droit privé a été établi suivant acte reçu PAR Maître JOUVIN, notaire à VILLIERS-LE-BEL (Val d'Oise), le 31 décembre 1924, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PONTOISE 2, le 17 décembre 1930, volume 2235, numéro 45.

EVALUATION

L'IMMEUBLE est évalué à la somme de **TROIS CENT SOIXANTE DIX MILLE CENT SEIZE EUROS (370.116,00€)** ainsi qu'il résulte de l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire en date à GOUSSAINVILLE (Val-d'Oise) du 4 février 2026 annexée aux présentes.

PROPRIETE - JOUISSANCE DU BIEN IMMOBILIER APORTE

Concernant l'ensemble des immeubles :

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

L'immatriculation de la société sera effectué par les associés.

Les associés s'engagent à communiquer au notaire soussigné le Kbis dans les meilleurs délais.

Les associés déclarent être parfaitement informé qu'un acte de dépôt du Kbis devra être établi par le notaire soussigné. Cet acte constatera le transfert de propriété et de jouissance.

CHARGES ET CONDITIONS

L'apport desdits IMMEUBLES, net de tout passif est fait sous les charges et conditions suivantes :

ETAT DU BIEN

En ce qui concerne l'ensemble des biens :

LA SOCIETE BENEFICIAIRE prendra L'IMMEUBLE apporté dans l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir demander à L'APPORTEUR aucune indemnité ni exercer aucun recours à raison du mauvais état du sol, pour vice de construction ou dégradation, mitoyenneté, erreur dans la désignation ou dans la contenance ci-dessus exprimée, dont la différence en plus ou en moins, même supérieure à un vingtième, fera le profit ou la perte de LA SOCIETE BENEFICIAIRE, ou pour tout autre cause.

SERVITUDES

En ce qui concerne l'ensemble des biens :

LA SOCIETE BENEFICIAIRE souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent grever ledit IMMEUBLE, le tout sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours contre L'APPORTEUR et sans que la

présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

A cet effet, L'APPORTEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi.

IMPOTS ET TAXES

En ce qui concerne l'ensemble des biens :

LA SOCIETE BENEFICIAIRE acquittera, à compter du jour de son entrée en jouissance, tous impôts, contributions et taxes de toute nature et généralement toutes les charges auxquelles l'immeuble apporté peut et pourra être assujéti.

ABONNEMENTS

En ce qui concerne l'ensemble des biens :

LA SOCIETE BENEFICIAIRE continuera au lieu et place de L'APPORTEUR, tous traités et abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, au téléphone et autres se rapportant audit IMMEUBLE.

Elle en fera opérer la mutation à son profit dans le plus bref délai, en remplira les obligations à sa charge et en acquittera les redevances et cotisations à compter de son entrée en jouissance de manière que L'APPORTEUR ne puisse être inquiété ni recherché de quelque manière que ce soit.

CONTRAT D'ASSURANCE

En ce qui concerne l'ensemble des biens :

LA SOCIETE BENEFICIAIRE poursuivra l'exécution de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autre qui ont pu être contractées par L'APPORTEUR ou par les anciens propriétaires au sujet de L'IMMEUBLE apporté, et fera son affaire personnelle de tous renouvellements et modifications à y apporter, avisera l'apporteur, et en paiera les primes et cotisations à compter du jour de l'entrée en jouissance, le tout de manière à ce que L'APPORTEUR ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

AUTORISATION ADMINISTRATIVE

Les associés déclarent que ladite société est créée, notamment, dans le cadre d'un programme immobilier, qui a fait l'objet d'un permis de construire, délivré par les autorités compétentes de la Commune de Goussainville (Val d'Oise) le 20 juin 2025, sous le numéro PC 95280 24 00042, au profit de la société BONAPART, pour :

« ...

- ***Démolition titale des constructions existantes***
- ***Construction d'un bâtiment d'habitation... ».***

Une copie dudit document est annexée aux présentes après mentions.

L'APPORTEUR déclare que l'affichage dudit permis a été régulièrement effectué ainsi qu'il résulte, savoir :

- D'un procès-verbal établi par Maître Jean-Luc BOURDIEC, Commissaire de Justice à SARCELLES (95200) 18 rue Parmentier, le 2 juillet 2025,
- D'un procès-verbal établi par Maître Jean-Luc BOURDIEC, Commissaire de Justice à SARCELLES (95200) 18 rue Parmentier, le 11 août 2025,
- D'un procès-verbal établi par Maître Jean-Luc BOURDIEC, Commissaire de Justice à SARCELLES (95200) 18 rue Parmentier, le 7 septembre 2025.

L'APPORTEUR déclare que ledit permis de construire a fait l'objet d'un arrêté de transfert du permis de construire délivré par les autorités compétentes le 28

novembre 2025, sous le numéro PC 95280 24 00042 T01, pour « ...Demande de transfert total du PC... » au profit de la société SCCV 43 ROGER SALENGRO.

L'APPORTEUR déclare que l'affichage dudit permis a été régulièrement effectué ainsi qu'il résulte, savoir :

- D'un procès-verbal établi par Monsieur Michel DIRIL, Clerc habilité aux constats, à SARCELLES (95200) 18 rue Parmentier, le 5 décembre 2025,
- D'un procès-verbal établi par Monsieur Michel DIRIL, Clerc habilité aux constats, à SARCELLES (95200) 18 rue Parmentier, le 17 janvier 2026,
- D'un procès-verbal établi par Monsieur Michel DIRIL, Clerc habilité aux constats, à SARCELLES (95200) 18 rue Parmentier, le 5 février 2026.

Une copie de l'ensemble desdits documents est annexée aux présentes après mentions.

DISPENSE DE CERTIFICAT D'URBANISME

En ce qui concerne l'ensemble des biens :

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de la situation d'urbanisme et de voirie concernant L'IMMEUBLE apporté en nature à LA SOCIETE BENEFICIAIRE et faire leur affaire personnelle de cette situation.

En conséquence, ils requièrent expressément le notaire soussigné de recevoir le présent acte constatant l'apport en nature en l'absence de toutes pièces et documents délivrés par l'administration.

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

En ce qui concerne l'ensemble des biens :

ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE DE LA GRANGE AUX NOUES

L'association syndicale a son siège à **GOUSSAINVILLE (95 190), 3 rue Ferdinand Buisson, et son président est M. HODGES.**

Procédure

L'APPORTEUR déclare à sa connaissance qu'il n'existe aucune procédure en cours, le mettant en cause, ou mettant en cause l'association syndicale et des colotis ou des tiers.

Avis de mutation – Avertissement

Les parties reconnaissent avoir été averties de la nécessité d'informer l'association syndicale de la présente mutation afin qu'il puisse être procédé à l'arrêté du compte du L'APPORTEUR et à la mise à jour du fichier des membres de l'association.

En conséquence, l'avis de mutation prévu par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, sera adressé au président de l'association syndicale susnommé.

SITUATION DU LOTISSEMENT A L'EGARD DE L'ARTICLE L. 442-9 DU CODE DE L'URBANISME

Le BIEN est situé dans un lotissement dont l'autorisation de lotir a été délivrée depuis plus de dix ans.

L'APPORTEUR déclare qu'aucune demande de maintien des règles d'urbanisme n'a été déposée par les colotis

Par ailleurs, si le cahier des charges n'a pas été publié au service de la publicité foncière, les dispositions conventionnelles qui auraient pour objet ou effet d'interdire ou restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination du BIEN cesseront de produire effet le 24 mars 2019. Toutefois, les colotis pourront décider de la publication du cahier des charges selon des modalités à définir par décret.

CONSULTATION DES BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données GEORISQUES a été consultée.
- L'Etat des risques réglementés pour l'informations des acquéreurs et des locataires (ERRIAL).

Une copie de ces consultations est annexée.

Protection de l'environnement :

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement:

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux:

«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

L'APPORTEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés;
- qu'à sa connaissance :
- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514—20 du Code de l'environnement ;

- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation;

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényle, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE – ABSENCE

En ce qui concerne l'ensemble des biens :

Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou	Etat des lieux des performances	5 ans

	immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes E, F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan
Chauffage au bois	Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante,
- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.

Les associés déclarent dispenser l'apporteur de faire établir l'ensemble des diagnostics immobiliers.

Les associés déclarent que ledit apport est fait en vue d'une démolition des biens ci-dessus désignés et d'une construction conformément au permis de construire qu'il a obtenu le 20 juin 2025 et déclare que ledit permis a fait l'objet d'un transfert de permis le 28 novembre 2025, comme ci-dessus stipulé.

Les associés dispense, de ce fait, l'apporteur de faire établir l'ensemble des diagnostics en vigueur et déclarent vouloir en faire leur affaire personnelle sans recours contre quiconque.

Par suite, l'apporteur est averti que le défaut de production de ce diagnostic implique qu'il ne pourra pas s'exonérer de sa responsabilité pour les éventuels vices cachés.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX TERMITES

L'APPORTEUR déclare qu'à ce jour L'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans L'IMMEUBLE objet des présentes.

REGLEMENTATION RELATIVE A LA MERULE

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'APPORTEUR déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence de tels indices et LA SOCIETE BENEFICIAIRE déclare avoir dispensé L'APPORTEUR de faire effectuer une recherche de la présence éventuelle de mérules par un diagnostiqueur spécialisé.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 11 février 2026 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint.

A cet état sont joints :

- 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

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

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.

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

préservé 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

Le **VENDEUR** 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.

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Il résulte d'un état des nuisances sonores aériennes que le bien est situé dans la **zone 11 février 2026** du plan d'exposition au bruit.

Une copie dudit document demeurera annexée aux présentes après mention.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaitement connaissance de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble se trouve dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Son usage entrant dans le cadre des dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation (habitation ou habitation et professionnel), les précisions prévues par l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme sont ici rapportées :

- L'immeuble se trouve actuellement dans une **zone D**.
- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.
- Il est possible de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où se trouve l'immeuble.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

Une copie de la cartographie est annexée.

CUVE OU RESERVOIR HORS-SOL OU ENTERRE

Le Notaire rédacteur des présentes a rappelé aux parties les dispositions de l'instruction ministérielle du 17 avril 1975, de l'arrêté ministériel du 22 juin 1998 et de l'arrêté du 1^{er} juillet 2004 concernant les cuves et réservoirs enterrés ou hors-sol contenant des liquides inflammables et leurs éléments d'équipements annexes et notamment l'obligation :

- D'effectuer le premier contrôle d'étanchéité au plus tard quinze ans après la date de mise en service ;
- De renouveler le contrôle tous les cinq ans ;
- De tenir tous documents relatifs à l'épreuve d'origine effectuée par l'organisme agréé, ainsi que tous les tests de renouvellement ;
- De tenir le registre réglementaire ;
- De mettre les cuves en conformité réglementaire si nécessaire ;
- Et de faire procéder à la vidange, au dégazage et à la mise hors-service ou au retrait de l'installation en cas d'abandon de cette dernière.

L'APPORTEUR déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de cuve ni de réservoir hors-sol ou enterré dans la propriété, ayant pu contenir du gaz, fioul ou toute autre matière réputée inflammable, polluante et/ou dangereuse.

SITUATION HYPOTHECAIRE

En ce qui concerne le bien sis à GOUSSAINVILLE (Val d'Oise) 34 rue de la République (article 1) :

Il résulte d'une demande de renseignements sommaires urgents hors formalité délivrée par le service de la publicité foncière du Val d'Oise, en date du **9 février 2026** que LE BIEN vendu n'est grevé d'aucune inscription.

En ce qui concerne le bien sis à GOUSSAINVILLE (Val d'Oise) 43 boulevard Roger Salengro (article 2) :

Il résulte d'une demande de renseignements sommaires urgents hors formalité délivrée par le service de la publicité foncière du Val d'Oise, en date du **9 février 2026** que LE BIEN vendu n'est grevé d'aucune inscription.

En ce qui concerne le bien sis à GOUSSAINVILLE (Val d'Oise) 41 boulevard Roger Salengro (article 3) :

Il résulte d'une demande de renseignements sommaires urgents hors formalité délivrée par le service de la publicité foncière du Val d'Oise, en date du **9 février 2026** que LE BIEN vendu n'est grevé d'aucune inscription.

L'APPORTEUR déclare qu'à sa connaissance la situation hypothécaire n'est pas modifiée à ce jour.

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 le **31 octobre 2025**.

Par lettre en date du **26 novembre 2025** le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

En ce qui concerne le bien sis à GOUSSAINVILLE (Val d'Oise) 34 rue de la République -Article 1 :

Le bien immobilier objet des présentes appartient à la société BONAPART par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, de :

Madame Martine Renée Roberte **DUCHENNE**, retraitée, demeurant à ABBEVILLE (80100) 14 quai de la Pointe.

Née à PARIS (75015) le 10 juin 1951.

Divorcée en premières noces et non remariée, de Monsieur Daniel René Prosper CARPENTIER suivant jugement du Tribunal de grande instance de ABBEVILLE (Somme) en date du 18 juin 1992.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître Françoise VIDAL-BEUSELINCK, notaire associé à GOUSSAINVILLE (Val d'Oise), le 17 octobre 2025.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix global de TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320.000,00 €).

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques du Val d'Oise le 17 octobre 2025, volume 2025 P numéro 23857.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

En ce qui concerne le bien sis à GOUSSAINVILLE (Val d'Oise) 43 boulevard Roger Salengro – Article 2 :

Le bien immobilier objet des présentes appartient à la société BONAPART par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, de :

Monsieur Memet Ali **AVDAN**, employé, et Madame Sibel **OZDEMIR**, employée, demeurant ensemble à GOUSSAINVILLE (95190) 43 boulevard Roger Salengro.

Monsieur est né à GONESSE (95500) le 2 décembre 1986,

Madame est née à SEVRES (92310) le 27 septembre 1987.

Suivant acte reçu par Maître Françoise VIDAL-BEUSELINCK, notaire associé à GOUSSAINVILLE (Val d'Oise), le 22 mars 2023.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix global de CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00€).

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques du Val d'Oise le 6 avril 2023, volume 2023 P numéro 7652.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

En ce qui concerne le bien sis à GOUSSAINVILLE (Val d'Oise) 41 boulevard Roger Salengro – Article 3 :

Le bien immobilier objet des présentes appartient à la société BOpar suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, de :

1°) Madame Ghislaine **DABERNAT**, retraitée, demeurant à GOUSSAINVILLE (95190) 41 boulevard Roger Salengro o.
Née à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017), le 21 février 1952.

2°) Monsieur Stéphane Jacky **BONSIGNÉ**, informaticien, demeurant à SEUGY (95270) 20 rue de la Chapelle.
Né à VILLIERS-LE-BEL (95400) le 28 octobre 1973.

Suivant acte reçu par Maître Françoise VIDAL-BEUSELINCK, notaire associé à GOUSSAINVILLE (Val d'Oise), le 29 juillet 2022.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix global de TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360.000,00€).

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques du Val d'Oise le 12 août 2022, volume 2022 P numéro 21010.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Une note contenant l'origine de propriété antérieure est demeurée ci-annexée.

ARTICLE 7 – CAPITAL – PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à 1 212 600,00- EUR. Il est divisé en 12 126,00 parts arrondi à 12 126 parts de 100,- EUR chacune de valeur nominale.

Il est divisé en 12 126 parts de 100,- EUR chacune, numérotées de 1 à 12 126. Ces parts sont réparties entre les associés dans les proportions suivantes :

La société BONAPART	
12 125 parts sociales, ci	12 125 parts
portant les numéros de 1 à 12 125	

Monsieur David ULGER	
1 part sociale, ci	1 part
portant le numéro 11 126	

Total cent parts, ci	12 126 parts
----------------------	--------------

ARTICLE 8 – AUGMENTATION OU REDUCTION DU CAPITAL

Les augmentations de capital par attribution de parts gratuites comme les réductions de capital par diminution du nombre de parts peuvent toujours être

réalisées malgré l'existence de rompus. Sous cette réserve, les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans son consentement.

La décision d'augmenter le capital ayant pour effet de faire entrer dans la société un nouvel associé doit comporter son agrément.

ARTICLE 9 – REPRESENTATION DES PARTS

Il n'est créé aucun titre représentatif des parts sociales. Le titre et les droits de chaque associé résultent simplement des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts sociales régulièrement consenties.

ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales. A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux, et qui, en cas de désaccord, est désigné en justice.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire non soumis à agrément compte comme associé. L'indivisaire par ailleurs propriétaire des parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois. Ces dispositions sont applicables à chaque nu-propriétaire de parts sociales grevées d'usufruit.

L'usufruitier exerce seul le droit de vote attaché aux parts dont la propriété est démembrée.

ARTICLE 11 – FORME ET PUBLICITE DES CESSIONS DE PARTS SOCIALES

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil ou par transfert sur les registres de la société. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et sa publicité par dépôts en annexe au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 12 – AGREMENT DES TRANSMISSIONS DE PARTS SOCIALES

1- Les parts sociales, librement cessibles entre associés, ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec le consentement de tous les associés. Cette disposition vise toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit, y compris celles au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés. La gérance prend toutes dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet.

Si l'agrément est refusé, les associés doivent acquérir les parts. Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

La société peut faire acquérir par un tiers les parts non acquises par les associés, ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation. Les dispositions de deux premiers alinéas du présent paragraphe sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui doit être agréé par tous associés, autres que le cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée. Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

Toutes les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet et de conserver ses parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues à l'alinéa précédent, y compris, le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Dans tous les cas où les parts sont acquises soit par des associés, soit par des tiers désignés par eux, ou rachetées par la société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de la faire, la mutation est régularisée d'office par la gérance ou le représentant de la société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en son lieu et place l'acte de cession. A cet acte qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes pièces justificatives.

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession n'est pas faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications dudit projet à la société et à chacun des associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société. Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision. Ces dispositions se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti sont applicables au cas où la société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de la faire.

2- Les transmissions de parts en cas de fusion, de scission ou de dissolution après réunion de toutes les parts en une seule main d'une personne morale associée sont soumises à agrément dans les conditions prévues au paragraphe 1 du présent article sauf si elles bénéficient à une personne déjà associée.

3- Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement donnant lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues pour leur agrément à une cession de parts. La société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande. Le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément. 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 et veulent acquérir au total un nombre de part excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie. Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée, la société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider l'acquisition des parts, leur rachat en vue de leur annulation, ou la dissolution de la société, dans les conditions prévues au paragraphe 1, ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue à l'alinéa 3 du présent paragraphe. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

4- En cas de décès d'un associé, la société n'est pas dissoute. Les parts sociales sont transmises librement par succession au profit de toute personne ayant déjà la qualité d'associé. Tous autres héritiers, conjoint ou ayants droit ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément de tous les associés survivants. Lorsque la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne devient associée que si elle est agréée dans les mêmes conditions.

Tout héritier, ayant droit ou conjoint, qu'il soit ou non soumis à agrément, doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins n'est pas soumis à agrément. Ceux des indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'associé. S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision ; s'il en existe plusieurs, ils doivent désigner un mandataire commun.

Tout acte de partage est valablement notifié à la société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités sont divis, l'héritier ou l'ayant droit notifie à la société une demande d'agrément en justifiant de ses droits et qualités.

Si tous les indivisaires sont soumis à agrément, la société peut, sans attendre le partage, statuer sur leur agrément global. De convention essentielle entre les associés, elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, intenter toute action appropriée devant la juridiction compétente du lieu d'ouverture de la succession pour obtenir qu'il soit procédé au partage de l'indivision dont le maintien empêche le fonctionnement normal de la société.

Lorsque les droits hérités sont divis, la société peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

Les dispositions concernant la procédure d'agrément et les conséquences du refus d'un projet de cession entre vifs, sont applicables, en tant que de raison, aux mutations par décès. Toutefois, dans l'hypothèse où le refus d'agréer est signifié par la société sans demande préalable des intéressés accompagnée d'un projet de partage, le délai de six mois, à l'expiration duquel l'agrément est réputé acquis à défaut d'offre d'achat ou de rachat, court à compter de la notification de ce refus.

La valeur des droits sociaux payée au conjoint, aux héritiers et ayants droit qui ne deviennent pas associés, soit par les nouveaux titulaires des parts sociales soit par la société si celle-ci les a rachetées pour les annuler, est déterminée au jour du décès. En cas de contestation, l'évaluation est faite conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

Le conjoint, les héritiers et ayants droits non agréés ne peuvent déclarer renoncer à leur projet de partage pour écarter ou retarder l'achat ou le rachat des parts de leur auteur.

5- En cas de dissolution de communauté par le décès de l'époux associé, le conjoint survivant et les héritiers doivent être agréés conformément aux dispositions du paragraphe 4, ci-dessus, à moins qu'ils n'aient déjà la qualité d'associé.

Il en est de même pour les héritiers si la liquidation résulte du décès du conjoint de l'époux associé, sans préjudice du droit qu'obtiendrait ce dernier, lors de la liquidation de la communauté, de conserver la totalité des parts inscrites à son nom.

Sous cette même réserve, la liquidation de communauté intervenant du vivant des époux ne peut attribuer définitivement au conjoint de l'associé des parts sociales, que si ce conjoint est agréé à l'unanimité des associés, la procédure d'agrément étant soumise aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus. Toutefois, à défaut d'agrément, le conjoint associé bénéficie d'une priorité d'achat pour assurer la conservation de la totalité des parts inscrites à son nom.

6- Si, durant la communauté de biens existant entre deux époux, le conjoint de l'époux associé notifie son intention d'être personnellement associé, postérieurement à l'apport ou à l'acquisition de parts effectué par son conjoint associé, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du code civil, il doit être agréé par une décision prise à l'unanimité des associés autres que son époux qui ne participe pas au vote.

7- Le projet de cession de parts ou de nantissement en vue d'un agrément, la renonciation au projet de cession, la date de réalisation forcée des parts sont notifiées par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

S'il résulte d'un acte sous seing privé et s'il n'a pas été accepté par elle dans un acte authentique, le nantissement des parts sociales est signifié à la société par acte d'huissier de justice.

Les décisions de la société et des associés sur la demande d'agrément, le nom du ou des acquéreurs proposés, l'offre de rachat par la société sont notifiés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutes autres notifications ou significations sont faites soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte d'huissier de justice. L'urgence justifie en outre, dans tous les cas, le recours à ce dernier procédé.

ARTICLE 13 – LIBERATION – AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

a) La libération du capital :

La libération du capital social sera effectuée au fur et à mesure des besoins de la société sur demande de la gérance aux associés.

b) Augmentation du capital :

Par décision collective extraordinaire des associés, le capital peut être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports ou gratuitement par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices ou par voie d'élévation de la valeur des parts existantes.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire et pas application du principe de l'égalité entre les associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles.

c) Réduction du capital :

Le capital social peut également, par décision collective extraordinaire des associés, être réduit pour quelque cause que ce soit et de quelque manière que ce soit sauf par attribution à un ou plusieurs associés de tout ou partie du ou des immeubles construits par la société.

ARTICLE 14 – FONDS SUPPLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA REALISATION DE L'OBJET SOCIAL

Les associés sont tenus de répondre, à proportion de leurs droits sociaux, aux appels de fonds nécessaires à l'exécution de contrats de vente (à terme ou en l'état futur achèvement) déjà conclus ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée n'est pas susceptible de division.

La gérance est autorisée par les présentes à faire auprès des associés l'appel des dites sommes. Ces appels seront faits par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si un associé est défaillant et si la gérance en fait la demande par lettre recommandée avec accusé réception, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en ses lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux.

Chaque associé pourra au surplus consentir à la société un ou des prêts dont le taux et les conditions de remboursements seront fixés d'un commun accord entre lui et la gérance.

ARTICLE 15 – PROCEDURE DE LA VENTE FORCEEE

Si un associé ne répond pas aux appels de fonds visés à l'article 14 (strictement nécessaires à la réalisation de l'objet social tel qu'il a été défini ci-dessus), la gérance peut, un mois après mise en demeure restée infructueuse, requérir la mise en vente publique de ses droits par décision de l'assemblée générale en fixant la mise à prix. En cas de défaillance de la gérance sur ce point, l'assemblée générale pourra être convoquée par tout associé.

L'assemblée générale se prononce :

- Sur première convocation, à la majorité des deux tiers du capital,
- Sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Les parts détenues par les associés défaillants (à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée) ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente devra être notifiée à tous les associés y compris l'associé défaillant, par lettre recommandée avec accusé de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social. La notification portera sur la date, l'heure, le lieu et la vente et le montant de la mise à prix.

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

Les sommes provenant de la vente seront affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société ainsi qu'envers les autres associés, ce privilège emportant sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Il en résulte que si des nantissements ont été constitués sur les parts ayant fait l'objet de la vente forcée, le droit de rétention de droits sociaux des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

ARTICLE 16 – NANTISSEMENT DES PARTS

a) Nantissement au profit des tiers :

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste, sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

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 selon la procédure décrite à l'article 12.

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, à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter elle-même les parts en vue de leur annulation.

b) Nantissement au profit de la société :

Les parts sociales peuvent également être données en nantissement dans les mêmes conditions au profit de la société pour garantir le paiement des appels de fonds.

ARTICLE 17 – RETRAIT D'UN ASSOCIE

L'associé qui ne dispose pas d'acheteur pour ses parts sociales ne peut se retirer de la société sans une autorisation donnée par une décision unanime des

autres associés. Toutefois, son retrait de la société peut être autorisé par décision de justice, s'il est fondé sur de justes motifs. L'associé autorisé à se retirer a droit à la valeur de ses droits sociaux qui sont achetés soit par les autres associés soit par des tiers désignés par eux, ou rachetés par la société elle-même. En cas de contestation cette valeur est fixée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

L'associé qui se retire ne peut prétendre à la reprise du bien qu'il a apporté et qui se trouve encore en nature dans l'actif social, cette reprise ne pouvant s'exercer qu'après la dissolution et la liquidation de la société.

La valeur des droits sociaux de l'associé qui se retire est payable comptant au jour de la réalisation effective du rachat.

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la société conformément aux dispositions ci-dessus, les autres associés peuvent à l'unanimité décider la dissolution anticipée de la société.

ARTICLE 18 – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Tout gérant est révocable dans les mêmes conditions. La révocation peut également être prononcée par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

S'il est associé, le gérant révoqué conserve ses parts sociales ; il ne peut se retirer de la société que dans les conditions prévues à l'article 17, sans pouvoir invoquer un droit de retrait résultant directement de sa révocation.

Tout gérant peut résigner ses fonctions à condition de notifier sa décision à tous les associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois au moins avant la prise d'effet de sa démission.

Le gérant qui était associé et vient à perdre cette qualité, soit en cédant la totalité de ses parts, soit en se retirant de la société par application des dispositions de l'article 17 est réputé démissionnaire d'office.

Dans les rapports entre associé, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Le gérant peut percevoir une rémunération de leur fonction, fixée par une décision collective prise dans les mêmes conditions que la décision qui le nomme. Il a droit, sur justification, au remboursement des frais exposés par lui dans l'exercice de ses fonctions.

ARTICLE 19 – DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés. Les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte.

Tous associé a le droit de participer aux décisions collectives et de se faire représenter à une assemblée par un autre associé.

La convocation d'une assemblée ou la consultation écrite des associés est faite par la gérance. Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

En cas de tenue d'une assemblée, celle-ci a lieu au siège social ou dans tout autre endroit de la même ville.

L'assemblée est présidée par un gérant ou, le cas échéant, par le mandataire de justice chargé de la convoquer. A défaut, elle est présidée par un associé désigné à la majorité des associés présents ou représentés.

En cas de consultation écrite, chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des documents qui doivent lui être adressés pour émettre son vote par écrit. Passé ce délai, les votes ne seront plus reçus.

Sous réserve des dispositions spéciales des présents statuts fixant des conditions particulières de majorité ou exigeant l'unanimité pour certaines décisions déterminés, les décisions collectives, pour être valablement prises, doivent être adoptées par un ou, plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital si elles ne comportent aucune modification des statuts ; et, celles qui comportent au contraire une telle notification ne peuvent être valablement prises qu'à la majorité des associés représentant au moins les deux tiers du capital social. En aucun cas, la modification des statuts ne peut augmenter les engagements d'un associé sans son consentement.

ARTICLE 20 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 21 – REDDITION ANNUELLE DE COMPTE

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

A cet effet, elle établit les comptes en conformité des usages ou de la réglementation applicable dans l'activité exercée qui permettront de dégager le résultat de la période considérée.

ARTICLE 22 – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les bénéfices distribuables, constitués par les bénéfices nets de l'exercice diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires, sont affectés par décision collective des associés qui, sur la proposition de la gérance, peuvent, en tout ou en partie, les reporter à nouveau, les affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux ou les distribuer proportionnellement aux parts.

Les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

ARTICLE 23 – LIQUIDATION – PARTAGE

La dissolution met fin aux fonctions des gérants. Le liquidateur est nommé par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si les associés n'ont pu nommer un liquidateur, celui-ci est désigné, à la demande de tout intéressé, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant sur requête.

Le liquidateur représente la société et dispose des pouvoirs les plus étendus pour achever les affaires en cours, réaliser, même à l'amiable, l'actif social, payer le passif exigible et répartir le solde disponible, sous réserve des dispositions ci-dessous concernant la reprise d'un apport en nature. L'acte de nomination peut apporter des restrictions à ces pouvoirs sans que celles-ci doivent être adoptées aux conditions requises pour la modification des statuts. Ces restrictions ne sont opposables aux tiers qu'à condition d'avoir été publiées en même temps que la nomination, conformément à la réglementation en vigueur.

Sauf disposition contraire de l'acte de nomination, si plusieurs liquidateurs ont été nommés, ils peuvent exercer leurs fonctions séparément. Toutefois les documents soumis aux associés sont établis et représentés en commun.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales. Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à la charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait

fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Lorsque la dissolution est prononcée par l'associé unique, elle entraîne au profit de celui-ci la transmission universelle du patrimoine de la société, sans qu'il y ait lieu à liquidation, dans les conditions fixées par la loi.

ARTICLE 24 – NOMINATION DU PREMIER GERANT

Le premier gérant de la société, nommés sans limitation de durée est :

- La SARL BONAPART, au capital de 200 000,- EUR dont le siège est fixé au 26 avenue des demoiselles – 95190 GOUSSAINVILLE immatriculée au RCS de PONTOISE, sous le n° 522 139 369 représentée par son gérant, Monsieur ULGER David.

Le gérant ainsi nommé est tenu de consacrer tout le temps nécessaire aux affaires sociales.

ARTICLE 25 – PREMIER EXERCICE SOCIAL – JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE – IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le présent contrat de société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

Exceptionnellement, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis cette immatriculation jusqu'au 31 décembre 2026. Les opérations de la période de formation seront rattachées à cet exercice.

La gérance est habilitée à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements entrant statutairement dans ses pouvoirs. Ces actes et engagements seront repris par la société et réputés avoir été faits et souscrits par elles dès l'origine après leur approbation par la collectivité des associés aux conditions requises pour les décisions qui ne modifient pas les statuts, postérieurement à l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés. A défaut d'une décision spéciale, l'approbation des comptes du premier exercice social emportera cette reprise.

Cette habilitation donnée à la gérance pour acquérir au nom de la société, résulte des dispositions de l'article 6, alinéa 3, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 ; en conséquence, l'immatriculation de la société emportera reprise de cet engagement par la société.

ARTICLE 26 – PUBLICITE – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prescrites par la loi, 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, et spécialement à la société BONAPART, à l'effet de signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

Les parties dispense le notaire soussigné de faire les formalités relatives à l'immatriculation de la société objet des présents statuts. Les associés s'engagent à communiquer au notaire soussigné le Kbis de ladite société dans les meilleurs délais.

PLUS-VALUES

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

NON-SOUSCRIPTION A ENGAGEMENT COLLECTIF

Avertis des dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts, les fondateurs n'ont pas exprimé le souhait de faire bénéficier actuellement leurs héritiers, légataires ou donataires des dispositions fiscales de cet article compte tenu des obligations attachées à celles-ci (durée de détention, volume des titres détenus).

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

En ce qui concerne le bien situé à GOUSSAINVILLE (Val d'Oise) 34 rue de la République :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Françoise VIDAL-BEUSELINCK notaire à GOUSSAINVILLE le 17 octobre 2025, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière du Val d'Oise le 17 novembre 2025, volume 2025 P, numéro 23857.

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

L'apport n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société apporteuse déclarant sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur els société,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : VAL D'OISE EST SAINT-LEU-LA-FORET 95320 – 131 RUE D'ERMONT -95328 SAINT-LEU-LA-FORÊT CEDEX où elle est identifiée sous le numéro FR 522 139 369.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

En ce qui concerne le bien situé à GOUSSAINVILLE (Val d'Oise) 43 boulevard Roger Salengro :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Françoise VIDAL-BEUSELINCK, notaire à GOUSSAINVILLE le 22 mars 2023 pour une valeur de cinq cent mille euros (500 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2, le 6 avril 2023 volume 2023P, numéro 7652.

L'apport n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société apporteuse déclarant sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur els société,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : VAL D'OISE EST SAINT-LEU-LA-FORET 95320 – 131 RUE D'ERMONT -95328 SAINT-LEU-LA-FORÊT CEDEX où elle est identifiée sous le numéro FR 522 139 369.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

En ce qui concerne le bien situé à GOUSSAINVILLE (Val d'Oise) 41 boulevard Roger Salengro :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Françoise VIDAL-BEUSELINCK, notaire à GOUSSAINVILLE le 29 juillet 2022 pour une valeur de trois cent soixante mille euros (360 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2, le 12 août 2022 volume 2022P, numéro 21010.

L'apport n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société apporteuse déclarant sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur els société,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : VAL D'OISE EST SAINT-LEU-LA-FORET 95320 – 131 RUE D'ERMONT -95328 SAINT-LEU-LA-FORÊT CEDEX où elle est identifiée sous le numéro FR 522 139 369.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

ELECTION DE DOMICILE

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

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière du Val d'Oise.

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	1 211 570,00	0,10%	1 212,00

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.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de la société, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.notaires@datavigiprotection.fr

Si ces 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.

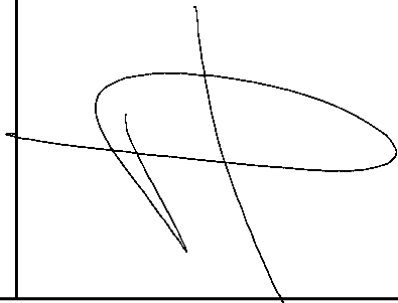
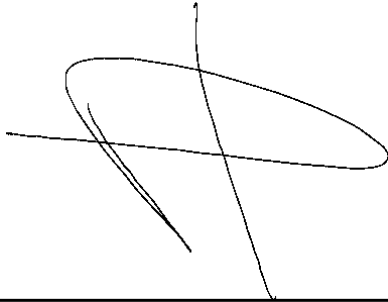
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

M. ULGER David a signé à GOUSSAINVILLE le 12 février 2026	
M. ULGER David représentant de la société dénommée BONAPART a signé à GOUSSAINVILLE le 12 février 2026	
et le notaire Me VIDAL FRANCOISE a signé à GOUSSAINVILLE L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE DOUZE FÉVRIER	