

16 FEVRIER 2026

STATUTS De :

La SCI

«16 PLACE DU MARCHE- DELETANG AUZIE »

19854902
CHP/CHP/

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

**A PARIS (seizième arrondissement), 32 Avenue Raymond Poincaré,
Au siège de l'Office Notarial, ci-après dénommé,**

Maître Christel AUDEBERT, soussigné, notaire associé membre de la Société par Actions Simplifiée dénommée "LES NOTAIRES DU TROCADERO" titulaire d'un Office Notarial à PARIS (16^{ème} arrondissement), 32 avenue Raymond Poincaré, identifié sous le numéro CRPCEN 75060,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE
« 16 PLACE DU MARCHÉ - DELETANG AUZIÉ »

A LA REQUETE DE :

1ent/ Madame Valérie Marie Christèle DELETANG, Adjointe de Direction, épouse de Monsieur Francis Jean Pierre GUYONNET, demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) 16 place du Marché.

Née à RESTIGNE (37140) le 3 septembre 1966.

Divorcée en premières noces de Monsieur Laurent Jean Emile **AUZIE** aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats en date du 11 juillet 2022, déposée au rang des minutes de Maître Julie MARMILLON, notaire à CRAN-GEVRIER (74960), le 11 juillet 2022,

Mariée en secondes noces sous le régime de la séparation de biens avec société d'acquêts suivant acte reçu par Maître Christel AUDEBERT, notaire à PARIS, le 12 septembre 2025, préalablement à son union célébrée à la mairie de NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 4 octobre 2025.

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

Ici présente.

2ent/ Madame Valentine Marie Marguerite Carole **AUZIÉ**, Ingénieur industrialisation, demeurant à BOULOGNE-BILLAN COURT (92100) 9 rue Alsace Lorraine.

Née à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 24 mars 1994.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ici présente.

3ent/ Madame Flore Alida Hélène Capucine **AUZIÉ**, Chargée d'acquisition marketing, demeurant à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) 7 rue Lebon.

Née à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 6 juillet 1995.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ici présente.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

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

Les pièces produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité ne révèlent aucun empêchement à la signature des présentes.

PLAN DE L'ACTE

PREMIERE PARTIE - STATUTS

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

DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 . FORME – INTERET SOCIAL

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

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

ARTICLE 2 . OBJET

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 . DENOMINATION

La dénomination sociale est : 16 PLACE DU MARCHÉ – DELETANG AUZIÉ

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des initiales "S.C.", ensuite de l'indication capital social, ou le cas échéant de la mention "à capital variable", du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention "RCS" suivi du nom de la ville du greffe auprès duquel la société est immatriculée par l'intermédiaire du guichet unique.

ARTICLE 4 . SIEGE

Le siège social est fixé à : NEUILLY-SUR-SEINE (92200) 16 place du Marché.

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

ARTICLE 5 . DUREE

La société est constituée pour une durée de 99 années
 Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.
 Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL
--

ARTICLE 6 . APPORTS

Apports immobiliers

Madame Valérie DELETANG fait apport à la société de la **TOTALITE (1/1) en PLEINE PROPRIETE** des biens et droits immobiliers ci-après désignés

Dans un ensemble immobilier situé à NEUILLY-SUR-SEINE (HAUTS-DE-SEINE)
 92200 16 Place du Marché,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	94	16 PL DU MARCHE	00 ha 11 a 84 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro vingt-trois (23)

Un emplacement de voiture au deuxième sous-sol, portant au plan dudit sous-sol le numéro 23.

Et les quatre /mille unièmes (4 /1001 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quarante-deux (42)

Un emplacement de voiture situé au deuxième sous-sol, portant au plan dudit sous-sol le numéro 42.

Et les quatre /mille unièmes (4 /1001 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-cinq (55)

Au premier étage à droite du vestibule d'entrée : un appartement désigné sous le numéro 15 du plan de l'étage, composé d'un living-room sur la place, trois chambres, une cuisine, une salle de bains sur cour, dans l'aile droite de l'immeuble, w.c., entrée et couloir.

Au premier sous-sol, une cave portant le numéro 15 du plan du sous-sol.

Et la jouissance en commun avec les lots numéros 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 56 à 113 inclus du garage formant le lot numéro trois (3) de la copropriété, auquel sont affectés 4/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les dix-neuf /mille unièmes (19 /1001 èmes) des parties communes générales.

Etant ici précisé que :

- par suite de travaux réalisés au cours de l'année 2013 et s'étant terminés en janvier 2014, il a été créé des W.C. dans la salle de bains préexistante.
- les W.C. pré existants étaient, et ce dès l'acquisition de l'appartement le 26 juillet 2001 par Madame DELETANG et son ex-époux Monsieur AUZIE, une salle d'eau avec W.C..

Si bien que la désignation actuelle du lot numéro 55 est la suivante :

« Au premier étage à droite du vestibule d'entrée : un appartement désigné sous le numéro 15 du plan de l'étage, composé d'un living-room sur la place, trois chambres, une cuisine, une salle de bains avec W.C. sur cour, dans l'aile droite de l'immeuble, salle d'eau avec W.C., entrée et couloir.

Au premier sous-sol, une cave portant le numéro 15 du plan du sous-sol.

Et la jouissance en commun avec les lots numéros 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 56 à 113 inclus du garage formant le lot numéro trois (3) de la copropriété, auquel sont affectés 4/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales. »

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DU BOYS notaire à PARIS le 5 septembre 1952 publié au service de la publicité foncière de LA SEINE 6 le 11 octobre 1952, volume 1203, numéro 44.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître DU BOYS, notaire à PARIS le 14 mai 1957 et le 15 mai 1957, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 14 juin 1957, volume 1602, numéro 15.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 27 janvier 1958 et publiée au service de la publicité foncière le 31 janvier 1958 volume 1678 numéro 12.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DU BOYS, notaire à PARIS le 9 juin 1958, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 24 juillet 1958, volume 1746, numéro 20.

- aux termes d'un acte reçu par Maître AUGUET, notaire à NEUILLY-SUR-SEINE le 16 octobre 2008, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 26 novembre 2008, volume 2008P, numéro 5696.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LASNIER, notaire à PARIS le 27 décembre 2011, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 26 janvier 2012, volume 2012P, numéro 725.

- aux termes d'un acte reçu par Maître NGUYEN DUC, notaire à PARIS, le 11 mai 2022, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 3 juin 2022, volume 2022P, numéro 10881.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LEDUC, notaire à PARIS, le 17 septembre 2024, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 25 septembre 2024, volume 2024P, numéro 13881.

Effet relatif

Concernant l'ensemble des lots

Liquidation-partage sous condition suspensive de dépôt au rang des minutes de la convention de divorce par consentement mutuel suivant acte reçu par Maître Julie MARMILLON, notaire à ANNECY, le 11 juillet 2022, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 28 juillet 2022, volume 2022P, numéro 15312.

Etant ici précisé que le dépôt d'un original de la convention sous signature privée contresignée par avocats contenant consentement mutuel à divorce a été effectué aux termes d'un acte reçu par Maître Julie MARMILLON, notaire à ANNECY, le 11 juillet 2022.

Concernant le lot 23

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bernard CHOIX, notaire à NEUILLY-SUR-SEINE, le 24 juillet 2015, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 29 juillet 2015, volume 2015P, numéro 3555.

Concernant le lot 42

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Luc MORIN, notaire à BOULOGNE-BILLANCOURT, le 26 juillet 2001, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 27 septembre 2001, volume 2001P, numéro 4864.

Concernant le lot 55

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Luc MORIN, notaire à BOULOGNE-BILLANCOURT, le 26 juillet 2001, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 17 septembre 2001, volume 2001P, numéro 4623.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple.

La valeur en toute propriété est de : UN MILLION QUARANTE MILLE EUROS

Ci 1 040 000,00 EUR

Apports numéraires

Les associés effectuent les apports en numéraire suivant :

1°) Madame Valentine AUZIÉ apporte la somme de CENT EUROS (100,00 EUR), laquelle somme est libérée dès ce jour, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office notarial, sur un compte ouvert au nom de la société en cours de constitution,

Ci 100,00 EUR

2°) Madame Flore AUZIÉ apporte la somme de CENT EUROS (100,00 EUR), laquelle somme est libérée dès ce jour, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office notarial, sur un compte ouvert au nom de la société en cours de constitution,

Ci 100,00 EUR

Libération des apports

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

Apports en numéraire.

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

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

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

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

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

Apports en nature.

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

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

Total des apports

La valeur totale des apports est de : **UN MILLION QUARANTE MILLE DEUX CENTS EUROS (1 040 200,00 EUR)**

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : **UN MILLION QUARANTE MILLE DEUX CENTS EUROS (1 040 200,00 EUR)**.

Il est divisé en 10402 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 10402 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

1°) Madame Valérie DELETANG

Titulaire de 10 400 parts, numérotées de 1 à 10 400,

Ci 10 400 parts

2°) Madame Valentine AUZIÉ

Titulaire de 1 part, numéro 10 401,

Ci 1 part

3°) Madame Flore AUZIÉ

Titulaire de 1 part, numéro 10 402,

Ci 1 part

Total des parts composant le capital social 10 402 parts

ARTICLE 8 . AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

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

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

Droit préférentiel de souscription

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

En présence de parts sociales démembrées, usufruit d'une part et nue-propriété de l'autre, chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.

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

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

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

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

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

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9. REDUCTION DU CAPITAL

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

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

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de

remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

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

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

TITRE III . PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Cas général

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

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

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

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

Personne protégée - Mineur - Majeur

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

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

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

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

Indivision

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

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

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, **le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions prises tant en assemblée générale ordinaire qu'en assemblée générale extraordinaire.**

Le nu-proprétaire devra cependant être convoqué à toutes les assemblées, quelles qu'elles soient.

Il est néanmoins précisé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-proprétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.
- Que le nu-proprétaire devra voter chaque fois que la loi exige un vote unanime.
- Que l'usufruitier ne devra pas porter atteinte à l'article 578 du Code civil aux termes duquel l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance.

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

Mutation entre vifs

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

Les cessions de parts à titre onéreux consenties entre associés ou aux descendants des associés sont libres et non soumises à agrément.

En ce qui concerne les autres cessions de parts à titre onéreux, celles-ci sont soumises à l'agrément préalable des associés dans les conditions exposées ci-après.

S'agissant des cessions entre vifs de parts à titre gratuit entre associés ou au profit des descendants des associés, celles-ci sont libres et non soumises à agrément.

En ce qui concerne les autres cessions de parts à titre gratuit, celles-ci sont soumises à l'agrément préalable des associés.

Procédure d'agrément

1°) Notification par le cédant aux autres associés et à la société

Conformément à l'article 1861 du Code civil, tout projet de cession soumise à agrément est notifié par le cédant avec demande d'agrément à la société et à chacun des associés.

Cette notification est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par courriel avec accusé de réception adressée au domicile ou au siège ou à l'adresse email de chaque intéressé avec indication des nom, prénoms, profession et domicile du cessionnaire, ainsi que du prix de cession.

2°) Décision de la collectivité des associés

Dans le mois de cette notification, la gérance est tenue de convoquer une assemblée générale extraordinaire à l'effet de statuer sur le projet de cession et de se prononcer sur son agrément éventuel.

La décision de l'assemblée est notifiée dans les quinze jours à l'associé cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courriel avec accusé de réception.

Elle s'applique à la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession.

3°) Conséquences du refus d'agrément

En cas de refus d'agrément, les associés doivent alors acheter ou faire acheter les parts dont la cession est envisagée.

Ils disposent pour cela d'un délai de deux mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant à la société et aux associés.

* Les parts peuvent en premier lieu être achetées par les associés eux-mêmes en totalité

Les associés doivent alors faire savoir à la gérance qu'ils entendent se porter acquéreurs de la totalité des parts cédées.

Dans le cas où plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, les parts à

céder sont réparties entre eux dans la limite de leur demande et proportionnellement au nombre de parts déjà possédées par eux.

Les associés qui ne manifestent aucune volonté à ce sujet sont censés avoir renoncé à l'acquisition des parts.

Lorsque la demande de rachat couvre la totalité des parts, la gérance dispose d'un délai d'un (1) mois pour notifier au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom du ou des acquéreurs proposés, ainsi que le prix offert au cédant.

* Les parts peuvent en second lieu ne pas être achetées par les associés eux-mêmes ou ne l'être qu'en partie

Si aucune demande d'achat n'est faite à la société par les associés ou si les demandes faites sont insuffisantes pour procéder au rachat de la totalité des parts dont la cession est envisagée, la gérance est alors tenue de convoquer une nouvelle assemblée générale extraordinaire à l'effet de :

- faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers désigné par les associés, de telle sorte que l'ensemble des parts puisse être acheté,
- ou faire racheter lesdites parts par la société elle-même en vue de leur annulation par voie de réduction de capital.

Si elle est prise par l'assemblée, la décision de rachat est notifiée au cédant dans le délai de quinze (15) jours par les soins de la gérance au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

4°) Absence d'offre d'achat

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans les deux mois de la dernière des notifications du projet de cession, l'agrément est réputé acquis.

Les associés ont néanmoins la faculté de décider la dissolution anticipée de la société.

Dans cette hypothèse, la décision est notifiée au cédant dans le délai de quinze (15) jours par les soins de la gérance au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le cédant peut faire échec à la décision de dissolution en notifiant à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de ladite décision, qu'il renonce à la cession.

5°) Contestation sur le prix

Dans tous les cas de contestation sur le prix, celui-ci sera fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, c'est-à-dire par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit, pour le cédant, de conserver ses parts en renonçant à la cession.

Retrait d'associé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nantissement - Réalisation forcée

Les parts sociales ne pourront pas faire l'objet d'un nantissement **sauf décision**

de l'assemblée extraordinaire.

ARTICLE 12 . MUTATION PAR DECES

Les descendants des associés en cas de décès de leur auteur, deviendront automatiquement associés, sans aucune formalité d'agrément préalable.

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

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

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite

personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

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

ARTICLE 14 . POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

Pouvoirs

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

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

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

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

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

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

Il a les pouvoirs **sans autorisation de l'assemblée** :

- D'acquérir tous biens et droits immobiliers,
- De donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.
- De transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.
- De donner à bail d'habitation tout ou partie du patrimoine de la société.
- Faire tous travaux de rénovation ou réparation

Dans les rapports entre associés, le ou les gérants, ensemble ou séparément, ne pourront accomplir aucun des actes entrant dans la compétence de l'assemblée générale sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective des associés.

Information des associés

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

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

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 15 . FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

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

ARTICLE 16 . CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

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

Elles sont faites par lettres recommandées adressées ou par courriel électronique avec accusé de réception électronique. Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

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

ARTICLE 17 . PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

ARTICLE 18 . ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

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

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

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

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

ARTICLE 19 . TENUE DES ASSEMBLEES

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

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

ARTICLE 20 . PROCES-VERBAUX

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

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

ARTICLE 21 . ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

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

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

ARTICLE 22 . ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

De convention expresse entre les associés, sont notamment extraordinaires, les décisions suivantes :

- o la vente d'un bien immobilier composant l'actif social de la société,
- o l'emprunt et la prise de toute garantie sur les biens composant l'actif social,
- o l'établissement d'un règlement de jouissance des biens et droits immobiliers ci-dessus apportés,
- o l'agrément en toutes hypothèses,
- o le nantissement de parts sociales,
- o la nomination et la révocation du ou des gérants,
- o la modification des statuts,
- o la participation à la fondation de société,
- o les modalités de retrait d'un associé en conséquence d'une réduction de capital,
- o la signature d'un bail commercial, le renouvellement ou la modification d'un tel bail,
- o la définition et l'établissement des règles de calcul du résultat,
- o l'augmentation de capital en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes,
- o la fusion,
- o la dissolution de la société,
- o le changement de la forme de la société,
- o le changement de nationalité de la société.

L'assemblée générale est régulièrement constituée si un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des droits de vote est ou sont présent(s) ou représenté(s).

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

ARTICLE 23 . DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

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

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

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

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

ARTICLE 24 . EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE 25 . DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

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

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

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

Le bénéfice courant ou exceptionnel et le report à nouveau bénéficiaire sont distribués ou portés à un compte de réserves.

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

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

En cas de démembrement des parts

En cas de démembrement de propriété des parts, le bénéfice distribué sous forme de dividendes est réparti comme suit entre usufruitiers et nus-proprétaires de parts, savoir :

- s'agissant du bénéfice social courant et du report à nouveau bénéficiaire, ils appartiennent en pleine propriété à l'usufruitier ;
- s'agissant du bénéfice exceptionnel (notamment le prix de vente d'un actif social), il appartient au nu-proprétaire sous l'exercice par l'usufruitier d'un quasi-usufruit.

Lorsque l'assemblée générale décide de distribuer des réserves, les associés nus-proprétaires de parts sont alors bénéficiaires de cet accroissement. Ainsi, les dividendes reviennent aux nus-proprétaires dans les cas où ces dividendes proviennent des réserves. Il en est de même du boni de liquidation.

L'assemblée générale peut décider avant la clôture de l'exercice au titre duquel le dividende sera mis en distribution, de distribuer des réserves et de les verser aux usufruitiers des parts démembrées. Dans ce cas, ces dividendes provenant des réserves resteront appartenir aux nus-proprétaires mais lesdits usufruitiers bénéficieront leur vie durant d'un quasi-usufruit sur ceux-ci. Le montant des dividendes devra être restitué aux nus-proprétaires au décès des usufruitiers. La dette de restitution de ce quasi-usufruit portant sur ce montant, sera déductible de l'actif successoral au décès des usufruitiers des parts.

Le bénéficiaire effectif des sommes distribuées (que ce soit l'usufruitier ou le nu-proprétaire selon les clés de répartition convenues ci-dessus), supportera seul l'impôt sur le revenu y afférant. Si l'usufruitier exerce son droit de quasi-usufruit, ce dernier supportera seul et à titre définitif l'impôt sur le revenu y afférant. En conséquence, si le « débiteur légal » de l'impôt sur le revenu était le nu-proprétaire, l'usufruitier ou le quasi-usufruitier devrait lui rembourser le montant de l'impôt dans le mois de la demande qui lui en serait faite et à laquelle seront joints tous justificatifs nécessaires.

Enfin, chaque fois que l'usufruitier exercera son droit de quasi-usufruit, une convention de quasi-usufruit devra être régularisée par acte notarié, afin d'en fixer le montant, les conditions, la durée et les éventuelles garanties de restitution.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 . COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société. Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé. Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs. Le montant maximum desdites sommes, les conditions de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés. Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

Si la société loue le ou les biens et droits immobiliers qu'elle possède à un tiers ou si la société met à la disposition gratuite d'un ou plusieurs associés le ou les biens et droits immobiliers qu'elle possède, le ou les locataires ou les associés occupants auront à leur charge l'entretien de celle-ci.

Si le ou les biens et droits immobiliers qu'elle possède ne sont pas occupés ou loués, la Société devra financer son fonctionnement par un ou plusieurs comptes courant(s) d'associé(s).

En outre, les travaux des Biens dont la société sera propriétaire seront financés par la Société par un ou plusieurs comptes courant(s) d'associé(s).

A cet égard, les associés prennent acte et acceptent, et ce, conformément aux dispositions légales :

- que le montant des comptes courants d'associés est totalement distinct de la quote-part de ceux-ci dans le capital. Ainsi, à titre d'exemple, si des travaux sur le bien immobilier de la société étaient nécessaires, un seul des associés pourrait mettre à la disposition de la société le montant total de ceux-ci, et ce, quelque soit sa quote-part dans le capital.

- mais qu'en cas de retrait à titre onéreux d'un associé, la cession **portera :**

a) Sur la valeur des parts cédées par ledit associé, laquelle sera calculée sur l'actif net (actif brut déduction faite du passif) de la société, étant précisé :

- que l'actif brut d'une société comprend la valeur du ou des biens dont la société est propriétaire, étant précisé que s'agissant des biens immobiliers et qu'à cet égard, les associés conviennent que cette valeur devra résulter de la moyenne desdits biens immobiliers fixé par trois (3) agences immobilières locales différentes,

- et que le passif comprend outre les dettes de la société envers les tiers, les dettes de la société envers ses propres associés, lesquelles sont constituées par l'addition de tous les comptes courants d'associés.

b) Et sur le compte courant d'associé dudit associé, si celui-ci en détient un.

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

ARTICLE 27 . REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

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

ARTICLE 28 . PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 29 . LIQUIDATION

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

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

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

ARTICLE 30 . REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

ARTICLE 31 . CONTESTATIONS

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

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

IMMATRICULATION

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

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

CONFIDENTIALITÉ DU DOMICILE PERSONNEL DES DIRIGEANTS ET ASSOCIÉS - INFORMATION

En application des articles L 123-33, R 123-3 et R 123-54-1 du Code de commerce, les fondateurs reconnaissent avoir été informés, préalablement à l'immatriculation de la société, de la faculté pour les dirigeants et associés personnes physiques de la société en formation de solliciter, lors de l'immatriculation, la confidentialité des informations relatives à leur domicile personnel afin qu'il n'en soit pas fait mention dans les extraits Kbis accessibles au public.

Lorsque les statuts ou tout autre document transmis au guichet unique des formalités d'entreprise comportent l'adresse personnelle d'un dirigeant ou d'un associé, une version occultée peut être préparée et remise pour publication, la version complète de l'acte étant conservée par le greffe à titre de pièce justificative.

Les fondateurs reconnaissent avoir été informés de cette faculté, ainsi que des frais et conditions de sa mise en œuvre.

Il est rappelé que certaines autorités, administrations, professions réglementées, ainsi que les associés et certains créanciers, conservent un droit d'accès aux informations occultées conformément à l'article R 123-54-2 du Code de commerce.

NOMINATION DU PREMIER GERANT

Les associés nomment pour premier gérant de la société : Madame Valérie DELETANG.

Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée.

Le gérant déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION - ÉTAT

ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

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

ACTES ACCOMPLIS APRES LA SIGNATURE DES STATUTS

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

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

Les associés prennent la décision de mettre à la disposition à titre gratuit de Madame Valérie DELETANG les biens et droits immobiliers apportés aux termes des présentes, à charge pour elle de supporter l'entretien desdits biens et leurs charges courantes.

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES

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

Par ailleurs, les requérants donnent mandat au gérant ci-après nommé, ou à chacun d'eux s'ils sont plusieurs, pour ouvrir tout compte bancaire au nom de la société.

DECISION DE REPRISE POSTERIEUREMENT A L'IMMATRICULATION

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

POUVOIRS

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

PREMIER EXERCICE SOCIAL

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

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

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

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

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

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

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

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

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

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

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

DECLARATION ANNUELLE

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

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

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

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

CESSION DE PARTS REPRESENTATIVES D'UN APPORT EN NATURE

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

INFORMATION

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

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITES DE L'APPORT DE LOTS

Conditions générales

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

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

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

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

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

Conditions particulières relatives à l'existence d'une copropriété

Le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers apportés est : SAFAR, sis à PARIS 8EME (75008), 23-25 rue de Berri.

L'apport a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont la société a pris connaissance.

En conséquence, la société se soumet sans réserve au règlement de copropriété et s'oblige à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions.
Spécialement, la société s'engage 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 copropriété 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.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire obtenu à la date du 5 février 2026, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

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

SERVITUDES

Il n'existe aucune servitude.

PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 26 décembre 2025.

Par lettre en date du 12 janvier 2026 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.

Dispense d'urbanisme

Les associés reconnaissent que, bien qu'avertis par le notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le notaire.

Origine de propriété

I. Originellement

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenaient aux époux AUZIÉ – DELETANG par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite au cours de leur mariage, conjointement et indivisément :

A. Concernant le lot 23

I. Du chef des époux AUZIE - DELETANG

A concurrence de moitié chacun, de :

Monsieur Philippe Christian Marcel DUPONT, Boucher, et Madame Véronique Florence Réjane Michèle PLASSAIS, responsable administrative, son épouse, demeurant ensemble à SCEAUX (92330), 32 avenue Alphonse Cherrier.

Monsieur né à VIRE (14500) le 4 septembre 1961, et Madame à FALAISE (14700) le 27 juillet 1969,

Monsieur divorcé en premières noces de Madame Heliette Jeanne HANRAS suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'ARGENTAN le 30 septembre 1993,

Mariés à la mairie de PERTHEVILLE-NERS (14700) le 11 juillet 1999 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 GOULEY, notaire à ARGENCES (14370) le 14 juin 1999.

Suivant acte reçu par Maître Bernard CHOIX, notaire à NEUILLY-SUR-SEINE, le 24 juillet 2015,

Moyennant le prix principal de TREIZE MILLE EUROS (13 000,00 EUR), payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 29 juillet 2015, volume 2015P, numéro 3555.

II. Du chef des époux DUPONT – PLASSAIS

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenaient aux époux DUPONT - PLASSAIS par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite au cours de leur mariage, conjointement et indivisément :

Madame Lise Suzanne Thérèse MAUFRONT, retraitée, veuve de Monsieur Robert Charles Alexis JOUANNY, née à REIMS (51100) le 7 novembre 1913,

Suivant acte reçu par Maître Bernard CHOIX, notaire à NEUILLY SUR SEINE le 23 mai 2002,

Moyennant le prix principal de six mille huit cent soixante euros et vingt centimes (6 860,20 eur) payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 2 juillet 2002, volume 2002P, numéro 3247.

III. Du chef de Madame MAUFRONT

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenaient à Madame MAUFRONT pour les avoirs recueillis des successions de ses parents, savoir :

Monsieur François MAUFRONT, né le 7 novembre 1892, décédé le 25 mai 1965, ainsi qu'il résulte d'une attestation de propriété établie par Maître CHOIX, notaire à NEUILLY le 14 juin 1966, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 22 juillet 1966, volume 3001, numéro 4,

Et Madame Georgette GEOFFROY, née le 21 juin 1891, décédée le 19 avril 1974, ainsi qu'il résulte d'une attestation de propriété établie par Maître CHOIX, notaire à NEUILLY le 24 décembre 1973, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 6 décembre 1974, volume 31004, numéro 12.

B. Concernant le lot 42

I. Du chef des époux AUZIE - DELETANG

A concurrence de moitié chacun, de :

Madame Tamara KAVOUNOVSKY, retraitée, demeurant à PARIS 17EME, 186 boulevard Pereire, veuve de Monsieur Milczyslaw Stanislas DALMAT, et non remariée,
Née à PARIS 16EME le 27 avril 1927,

Suivant acte reçu par Maître Jean-Luc MORIN, notaire à BOULOGNE-BILLANCOURT, le 26 juillet 2001,

Moyennant le prix principal de VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SEPT EUROS ET TRENTE-CINQ CENTIMES (22 867,35 EUR), payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 27 septembre 2001, volume 2001P, numéro 4864.

II. Du chef de Madame KAVOUNOVSKY

i) Originellement

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenaient à Madame Sophie ZELZER dite SONIKA-BO, retraitée, divorcée en premières noces de Monsieur Jacob KANOUNOSKY, née à ZINOVIERSK (UKRAINE) le 16 janvier 1906, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

Monsieur Donald Ebeneze STARK et Madame Madeleine Flore Adèle Irma LALISSE, son épouse,

Monsieur né à ENGHIEEN LES BAINS le 14 décembre 1906 et Madame à LILLE le 5 février 1900,
Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître LAURENT, notaire à SAINT OUEN, le 2 août 1947,

Aux termes d'un acte reçu par Maître LAURENT, notaire à SAINT OUEN, les 12 et 16 janvier 1966,

Moyennant le prix principal de 11 800 francs payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA SEINE 6, le 22 mars 1966, volume 2926, numéro 8, suivi d'un acte rectificatif reçu par ledit notaire le 13 mai 1966 publié au même service le 23 mai 1966, volume 1959, numéro 19.

ii) Décès de Madame ZELZER

Madame Sophie ZELZER est décédée à MAGNANVILLE le 2 février 2001, laissant pour recueillir sa succession, pour seule et unique héritière, Madame Tamara KAVOUNOVSKY,

Ainsi que ces qualités sont constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître DUCAMP, notaire à PARIS, le 5 avril 2001.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été établie par Maître DUCAMP, notaire à PARIS, le 25 juillet 2001, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERE 3 le 14 septembre 2001, volume 2001P, numéro 4596, suivit d'une attestation rectificative établie par ledit notaire le 8 octobre 2001, publiée au même service le 5 novembre 2001, volume 2001P, numéro 5520.

C. Concernant le lot 55

I. Du chef des époux AUZIE - DELETANG

A concurrence de 73,194% pour Madame DELETANG et 26,806% pour Monsieur AUZIÉ, de :

Monsieur Christian Guy MALIDOR, responsable commercial, et Madame Sophie Yvette Adrienne BESSON, secrétaire de direction, son épouse, demeurant ensemble à NEUILLY SUR SEINE, 16 place du Marché,

Nés Monsieur à PARIS 13EME le 18 juillet 1946, et Madame à BOULOGNE BILLANCOURT le 15 janvier 1950.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître THERET, notaire à PARIS, le 23 mai 1991, préalablement à leur union célébrée à la mairie de VILLIERS SUR MARNE le 1^{er} juin 1991.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Luc MORIN, notaire à BOULOGNE-BILLANCOURT, le 26 juillet 2001,

Moyennant le prix principal, concernant les biens et droits immobiliers, de QUATRE CENT VINGT-DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (422 664,90 EUR), payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 17 septembre 2001, volume 2001P, numéro 4623.

II. Du chef des époux MALIDOR – BESSON

Les biens et droits objets des présentes appartenaient aux époux MALDOR – BESSON par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, à concurrence de moitié chacun, de :

Madame Marie Thérèse LOZAC'H, sans profession, épouse de Monsieur Jean François MENGUY, avec lequel elle demeure à LANISCAT, route de Saint-Gelven,
Née à CANIHUEL le 17 juin 1926,
Mariée sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalablement à son union célébrée à la mairie de SAINT NICOLAS DU PELEM le 24 septembre 1958.

Aux termes d'un acte reçu par Maître POMMERY, notaire à PARIS, le 30 juillet 1999.

Moyennant le prix principal de 2 050 000 francs, payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 21 septembre 1999, volume 1999P, numéro 5745.

III. Du chef de Madame LOZAC'H

i) Originellement

Les biens et droits immobiliers appartenaient à Madame LOZAC'H, née le 11 décembre 1929,

Par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de Madame Marie LAUGIER, née le 10 juillet 1897,

Suivant acte reçu par Maître NORMAND, notaire à PARIS, le 30 janvier 1973,

Moyennant le prix principal de 31 251 francs et rente annuelle et viagère de 16 800 francs.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 22 mars 1973, volume 1999P552 numéro 6.

ii) décès de Madame LOZAC'H

Les biens et droits immobiliers appartenant à Madame LOZAC'H pour les avoir recueillis dans la succession de Madame LOZAC'H, née le 11 décembre 1929, décédée le 27 septembre 1998,

Ainsi constaté aux termes d'une attestation de propriété en date du 31 mai 1999 établie par Maître MARCHAL, notaire à CORLAY, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3 le 2 août 1999, volume 1999P, numéro 4607.

II. Divorce

Les biens et droits immobiliers objets des présentes ont été attribués à Madame DELETANG aux termes d'un acte contenant liquidation-partage sous condition suspensive de dépôt au rang des minutes de la convention de divorce par consentement mutuel suivant acte reçu par Maître Julie MARMILLON, notaire à ANNECY, le 11 juillet 2022,

Moyennant le règlement d'une soulte au profit de Monsieur Laurent AUZIE.

Dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 28 juillet 2022, volume 2022P, numéro 15312.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

Concernant Madame Valérie DELETANG :

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

Liquidation-partage sous condition suspensive de dépôt au rang des minutes de la convention de divorce par consentement mutuel suivant acte reçu par Maître Julie MARMILLON, notaire à ANNECY, le 11 juillet 2022, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 28 juillet 2022, volume 2022P, numéro 15312.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Luc MORIN, notaire à BOULOGNE-BILLANCOURT le 26 juillet 2001 pour une valeur de QUATRE CENT VINGT-DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (422 664,90 EUR),

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 17 septembre 2001 volume 2001P, numéro 4623.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Luc MORIN, notaire à BOULOGNE-BILLANCOURT le 26 juillet 2001 pour une valeur de VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-SEPT EUROS ET TRENTE-CINQ CENTIMES (22 867,35 EUR),

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 27 septembre 2001 volume 2001P, numéro 4864.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bernard CHOIX, notaire à NEUILLY-SUR-SEINE le 24 juillet 2015 pour une valeur de TREIZE MILLE EUROS (13 000,00 EUR),

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 29 juillet 2015 volume 2015P, numéro 3555.

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

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

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

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du BIEN comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

Précision étant ici faite que le présent apport a pour l'apporteur un caractère occasionnel. À défaut, celui-ci pourrait se voir refuser, par l'administration, le bénéfice de l'exonération visée ci-dessus.

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

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 NEUILLY-SUR-SEINE - 4 rue Chauveau - 92520 Neuilly-sur-Seine France et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

ELECTION DE DOMICILE

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

FORMALITE FUSIONNEE

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

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	1 040 000,00	0,10%	1 040,00

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes

complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfices.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son 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.

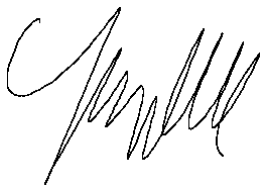
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.


DONT ACTE sans renvoi

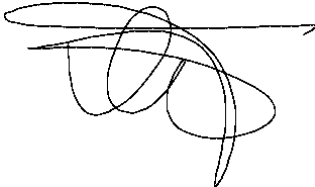
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

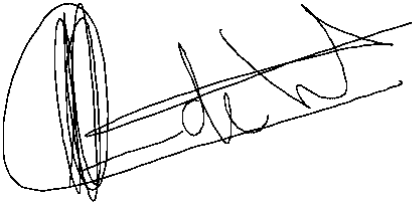
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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 DELETANG Valérie a signé à FRANCE le 16 février 2026</p>	
--	--

<p>Mme AUZIÉ Valentine a signé à FRANCE le 16 février 2026</p>	
---	--

<p>Mme AUZIÉ Flore a signé à FRANCE le 16 février 2026</p>	
---	---

<p>et le notaire Me AUDEBERT CHRISTEL a signé à FRANCE L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE SEIZE FÉVRIER</p>	
--	--

COPIE AUTHENTIQUE,
certifiée conforme à l'original
établie sur 38 pages.

