

100521901

GA/ADA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
LE VINGT NEUF MAI**

**A SAINT-ISMIER (Isère), 1166, Route de Chambéry, en l'Office Notarial,
Maître Arnaud GAY, Notaire associé de la SELARL dénommée
« Catherine SAVARY, Khadidja EYBERT-BERARD et Arnaud GAY, Notaires
associés », titulaire d'un office notarial à SAINT-ISMIER (Isère), identifié sous le
numéro CRPCEN 38154,**

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1°) Monsieur Alexis Gaël **DÉCORME**, directeur de travaux, demeurant à
GIERES (38610), 15 Ter rue du Docteur Valois.

Né à ANNONAY (07100), le 27 octobre 1990.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Flavien Amaury **DÉCORME**, cariste, demeurant à PEYRAUD
(07340), 42 chemin de la Noyera.

Né à ANNONAY (07100), le 30 novembre 1995.

Célibataire.

Ayant conclu avec Madame Inès Muriel Mathilde GARCIA un pacte civil de
solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 6 mai 2026, enregistré à la
mairie de PEYRAUD le 6 mai 2026.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

3°) Madame Françoise Brigitte Marie **GRANGE**, agent territorial, demeurant à
SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY (07100), 80 chemin des Eygas.

Née à ANNONAY (07100), le 13 juillet 1964.

Divorcée de Monsieur Didier Laurent **DÉCORME** suivant jugement rendu par
le tribunal judiciaire de VALENCE (26000) le 7 mars 2024, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Alexis DÉCORME est présent à l'acte.

- Monsieur Flavien DÉCORME est présent à l'acte.

- Madame Françoise DÉCORME est présente 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 :

Concernant Monsieur Alexis DÉCORME :

- Extrait d'acte de naissance.
- Passeport.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Flavien DÉCORME :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Françoise DÉCORME :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

PLAN DE L'ACTE

PREMIERE PARTIE

STATUTS

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

DEUXIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 . FORME – INTERET SOCIAL

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

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

ARTICLE 2 . OBJET

La société a pour objet en France et à l'étranger :

– L'acquisition, l'administration et la gestion par bail, location, jouissance gratuite d'un ou plusieurs associés, ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis, et de tous biens immobiliers détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont la société pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, licitation, d'adjudication, d'échange, d'apport ou autrement et de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des immeubles et droits immobiliers en question,

– La construction de tous immeubles, de toutes destinations et usages et plus spécialement la construction d'un ou plusieurs immeubles collectifs ou non à usage d'habitation ou non, et l'exécution de tous travaux de viabilité, VRD et de terrassement,

– La propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux ou tous autres titres, détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, par voie d'achat, de vente, d'échange d'apport, de souscription de parts, d'actions, d'obligations et de tous titres ou droits sociaux en général ; la gestion de tous fonds ou la souscription à tous contrats de capitalisation,

– L'emprunt de tous les fonds nécessaires à cet objet et la mise en place de toutes sûretés réelles ou autres garanties nécessaires,

– L'organisation du patrimoine familial de ses associés, en vue d'en faciliter la gestion et la transmission afin d'éviter qu'il ne soit livré aux aléas de l'indivision, et à des déséquilibres liés aux aléas locatifs, aux écarts de rentabilité, aux aléas des disparités de composition et recomposition des familles des associés, l'organisation contractuelle des pouvoirs entre usufruitiers et nus-propriétaires des biens apportés, avec faculté d'astreindre,

– Exceptionnellement l'aliénation des biens meubles ou immeubles, notamment au moyen de vente, échange ou apport en société, à condition que ces opérations ne puissent pas être considérées comme des actes de commerce, n'exposent pas la société à son assujettissement à l'impôt sur les sociétés et n'affectent pas le caractère civil de la société.

Et généralement toutes opérations quelles qu'elles soient se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes et susceptibles de faciliter le développement de la société et d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

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.

ARTICLE 3 . DENOMINATION

La dénomination sociale est : **A2F Solore.**

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 : PEYRAUD (07340), 42 chemin de la Noyera.

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 QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (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. À 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

I°) Apport en numéraire

Monsieur Alexis DÉCORME n'effectue pas d'apport en numéraire.

Monsieur Flavien DÉCORME apporte :

- La somme de DIX EUROS (10,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour, au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en l'office notarial du notaire soussigné.

Cette somme provient de fonds personnels, ainsi déclaré par l'apporteur.

Madame Françoise DÉCORME apporte :

- La somme de DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (260 000,00 EUR).

Sur ladite somme, Madame Françoise DÉCORME a déposé ce jour, la somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR), au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en l'office notarial du notaire soussigné.

Le reliquat d'apport en numéraire, savoir la somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR) sera libérée sur appels de fonds mensuels de la gérance, au gré du remboursement de l'emprunt bancaire qui sera souscrit par la société, en vue de la réalisation prochaine de constructions consistant en une maison d'habitation, sur les parcelles de terrain apportées à la société civile immobilière objet des présentes, par Monsieur Alexis DÉCORME, ci-après désignées.

A ce titre, les parties déclarent avoir parfaitement été informées, que dans l'hypothèse où le montant total des mensualités de prêt bancaire dépassait la somme prévisionnelle de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR), apportée aux présentes par Madame Françoise DÉCORME, au capital de la société, l'excédent de crédit remboursé par Madame DÉCORME à tout organisme bancaire pour le compte de la SCI A2F Solore, constituerait une créance de compte-courant d'associée de Madame Françoise DÉCORME au passif du bilan de la SCI objet des présentes, et ferait alors partie, en cas de décès, de l'actif de succession de Madame DÉCORME, et taxable le cas échéant aux droits de mutation à titre gratuit pour ses héritiers.

Ces sommes proviennent et proviendront de fonds personnels, ainsi déclaré par l'apporteur.

Lesdites sommes proviennent d'épargne personnelle à l'apporteur sur livrets et comptes divers, ouverts au Crédit Mutuel.

Sur ladite somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR), une somme de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 EUR) provient d'une soulte perçue par Madame Françoise DÉCORME de son ex-époux, au titre de son divorce prononcé en 2024, ainsi déclaré par l'apporteur.

II°) Apports immobiliers

Monsieur Alexis DÉCORME apporte seul, et à titre pur et simple, la pleine propriété du bien immobilier ci-après désigné, dont il est propriétaire à titre de bien personnel, savoir :

A THORRENC (ARDÈCHE) 07340 Route des Vieux Chênes,
Une parcelle de terrain à bâtir

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	657	RTE DES VIEUX CHENES	00 ha 10 a 68 ca
A	659	RTE DES VIEUX CHENES	00 ha 00 a 05 ca

Total : 00 ha 10 a 73 ca

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

Un extrait de plan cadastral et un extrait du site GEOPORTAIL sont annexés.

Division cadastrale

Le **BIEN** est désigné sous la désignation « *lot 1* » au plan de division annexé.

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section A numéro 485 lieudit 89, Route des Vieux Chênes pour une contenance de trente-quatre ares vingt centiares (00ha 34a 20ca).

Le surplus restant la propriété de l'apporteur immobilier, Monsieur Alexis **DÉCORME**, est désormais cadastré :

- section A numéro 658 pour une contenance de vingt-deux ares trente-huit centiares (00ha 22a 38ca),

- section A numéro 660 pour une contenance de soixante-huit centiares (00ha 00a 68ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur MARCINIAK géomètre expert au sein de la société JULIEN & ASSOCIES, sise à ANNONAY (07100), le 25 février 2026 sous le numéro 128S.

Une copie de ce document d'arpentage en date du 25 février 2026, du plan de division définitif en date du 25 mai 2026, du procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites en date du 26 février 2026 et du plan de délimitation en date du 28 janvier 2026, ainsi que du certificat de non-opposition à déclaration préalable n°DP 007 321 25 00008 relative à la division du terrain à bâtir apporté aux présentes en date du 15 décembre 2025 sont annexées.

Ces documents sont annexés à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR), ainsi déclaré par l'apporteur sous son entière responsabilité et sans l'intervention du notaire soussigné.

Effet relatif

Acquisition d'un immeuble bâti de plus grande contenance, suivant acte reçu par Maître Bertrand SERVE, notaire à FELINES, avec la participation de Maître Arnaud GAY, alors notaire à MEYLAN, le 4 novembre 2020, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOURNON-SUR-RHONE, le 25 novembre 2020, volume 2020P, numéro 5327.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de TOURNON-SUR-RHONE ci-dessus indiqué a fusionné avec celui DE L'ARDECHE auprès duquel l'acte sera déposé.

PROPRIETE - JOUISSANCE DU BIEN IMMOBILIER APPORTE

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

Elle en aura la jouissance à compter de ce jour.

La jouissance gratuite du **BIEN** est conférée sans limitation de durée à Madame Françoise DÉCORME, et jusqu'à son décès, y compris de la maison d'habitation qui sera édifée sur le terrain à bâtir apporté par Monsieur Alexis DÉCORME, ci-après désigné, à titre d'accession.

PACS - REGIME DE LA SEPARATION

Monsieur Flavien DÉCORME a conclu un pacte civil de solidarité enregistré postérieurement au 31 décembre 2006, et non modifié depuis lors. Aux termes de ce contrat, les partenaires ont souscrit au régime de la séparation de biens. Monsieur Flavien DÉCORME déclare faire le présent apport en numéraire de somme d'argent pour son compte personnel.

Il déclare que l'origine du ou des biens apportés résulte de ses économies personnelles. En conséquence, les droits sociaux reçus en rémunération de l'apport appartiennent personnellement à l'apporteur qui a seul la qualité d'associé.

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 : trois cent vingt mille dix euros (320 010,00 eur).

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : TROIS CENT VINGT MILLE DIX EUROS (320 010,00 EUR).

Il est divisé en 32 001 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 32 001 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Alexis DÉCORME à concurrence de 6 000 parts sociales, numérotées de 1 à 6 000, en rémunération de son apport en nature.

Monsieur Flavien DÉCORME à concurrence de 1 part, portant le numéro 6 001, en rémunération de son apport en numéraire d'une somme d'argent personnelle.

Madame Françoise DÉCORME à concurrence de 26 000 parts, numérotées de 6 002 à 32 001, en rémunération de son apport en numéraire d'une somme d'argent personnelle.

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-propiété de l'autre, chacun de l'usufruitier et du nu-propiétaire 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-propiétaire pour la nue-propiété.

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-propiétaires 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-propriétaire seront reportés sur le bien.

TITRE III . PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Cas général

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

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

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

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

Personne protégée – Mineur - Majeur

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

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

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

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

Indivision

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

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

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part, le **droit de vote appartient à l'usufruitier** pour toutes les décisions.

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-propriétaire 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-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.
- Que le nu-propriétaire 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 a 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 d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Toutes les mutations entre vifs de parts sociales, quelle que soit la qualité du cessionnaire ou bénéficiaire, sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par une décision extraordinaire, à l'exception

des mutations faites au profit des descendants de Madame Françoise DÉCORME, qui seront dispensées d'autorisation ou d'agrément.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, ou la personne souhaitant devenir associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant une preuve de réception, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Agrément du conjoint si dissolution ou changement de régime

En cas de liquidation du régime matrimonial par une cause autre que le décès et dans la mesure où le conjoint non associé est attributaire de part, il devra, s'il désire devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.

Le même agrément sera exigé en cas de changement total ou partiel de régime matrimonial faisant entrer les parts en communauté ou sociétés d'acquêts.

Agrément du co-pacsé

Le co-pacsé ne participant pas à un apport ou à une acquisition de parts ne pourra pas revendiquer la qualité d'associé en cas de rupture du pacte civil de solidarité existant entre les deux partenaires. Le partenaire attributaire non associé ne pourra le devenir qu'après avoir reçu l'agrément des autres associés qui auront deux mois après la date de réception de la revendication pour informer le revendiquant de leur agrément ou de leur refus. La décision des associés est prise à la majorité prévue pour les cessions à des non associés.

Retrait d'associé de plein droit au profit d'un associé minoritaire

Sans préjudice des droits des tiers, un associé minoritaire peut se retirer totalement de la société sans qu'il soit besoin d'autorisation préalable.

Cet associé minoritaire n'aura pas à justifier sa décision.

En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer qu'à compter du décès de Madame Françoise DÉCORME.

La décision 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.

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

Le retrait prend effet UN (1) AN après la clôture de l'exercice en cours au jour de notification du 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. Le paiement interviendra comptant au jour de la prise d'effet du retrait.

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. En l'absence d'un accord amiable entre les associés sur la valeur des parts sociales concernées, ceux-ci peuvent désigner un expert pour procéder à l'évaluation. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur le choix de cet expert, le président du tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés, pourra ordonner sa nomination à la demande de la partie la plus diligente. Cette décision sera rendue sans possibilité de recours conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Le rachat au prix fixé entraînera annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

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 prévoir le paiement comptant de cette somme au jour de l'effet du retrait, sauf accord différent des parties.

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

Sans préjudice de ce qui précède, la société dispose de la faculté d'offrir à l'associé sortant, en contrepartie de ses parts sociales, des actifs sociaux qu'il n'a pas nécessairement apportés lui-même, tels que des biens mobiliers ou immobiliers ou toute autre valeur patrimoniale acceptée par l'associé sortant.

Le retrayant devra notifier son acceptation ou son refus des conditions de paiement en nature proposées par la société dans un délai de QUINZE JOURS suivant la réception de l'offre de rachat des parts sociales. À défaut de réponse dans ce délai, l'associé sera réputé avoir refusé l'offre de la société.

Les actifs transférés en paiement des parts sociales devront être libres de toute charge ou autre sûreté, sauf accord contraire entre les parties.

Nantissement – Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, à peine de nullité, par écrit en application des dispositions de l'article 2356 premier alinéa du Code civil. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par l'article 2338 du Code civil.

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

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

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

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

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

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

ARTICLE 12 . MUTATION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les ayants droit et légataires de l'associé décédé à condition que ceux-ci obtiennent l'agrément de la collectivité des associés.

Par exception, sont dispensées d'agrément les mutations faites au profit des descendants de Madame Françoise DÉCORME.

L'agrément est exigé peu importe que la transmission porte sur la pleine propriété de parts sociales, sur une quote-part indivise, ou un droit démembré.

Les ayants droit de l'associé décédé doivent dans les trois mois du décès, demander l'agrément par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la société et à chacun des associés. La demande d'agrément sera accompagnée de la justification de l'identité et de la qualité des ayants droit (copie d'acte de notoriété...).

L'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné ou refusé au plus tard dans un délai de trois mois suivant réception de la demande par la société et ses associés, faute de quoi il sera réputé acquis.

Dans les quinze jours qui suivent la demande d'agrément, les associés qui entendent refuser l'agrément doivent adresser leur souhait à la société et aux autres associés par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout moyen permettant d'établir une preuve de réception, et précisent le cas échéant, quel nombre de parts sociales ils se proposent de racheter.

Si au moins un seul des associés manifeste son souhait de refuser l'agrément une assemblée générale devra être organisée à bref délai.

La décision de refus d'agrément est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, 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.

En cas de refus et de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Les héritiers, légataires ou conjoint qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur déterminée au jour du décès. La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminées par un expert désigné soit par les parties, soit par un juge.

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

Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou, à défaut d'acquisition de tout ou partie des parts, par la société elle-même, qui doit alors les racheter en vue de leur annulation.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans les deux mois de la détermination du prix. Au-delà, le prix des parts sera majoré du taux d'intérêt légal.

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

La procédure d'agrément susvisée s'applique même en cas de liquidation amiable d'un associé personne morale.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut désormais réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de

l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

ARTICLE 14 . POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

Pouvoirs

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

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

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

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

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

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

Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants (ensemble ou séparément) ne pourront accomplir aucun des actes suivants **sans y avoir préalablement été autorisé(s) par une décision collective extraordinaire des associés** :

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

Information des associés

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

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

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 15 . FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

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

En cas de consultation écrite, le gérant adresse aux associés par lettre recommandée avec avis de réception, le texte de résolutions proposées, les documents nécessaires à leur information et le rappel des modalités de la consultation. A réception de cet envoi, chaque associé disposera d'un délai de quinze jours pour retourner son vote par écrit papier ou électronique. Seuls les votes reçus dans ce délai et clairement exprimés par oui ou par non, seront pris en compte. Les associés pourront se rétracter et revenir sur leur décision jusqu'à l'expiration dudit délai de quinze jours. À défaut de réponse dans ce délai, ou en cas de refus exprès de répondre à toutes les résolutions, l'associé sera réputé s'être abstenu, de sorte que ses parts ne pourront pas être prises en compte pour le calcul du quorum. Les décisions sont adoptées aux conditions de majorité et de quorum prévues par les présents statuts ou la loi.

La gérance établit un procès-verbal auquel est annexé la réponse de chaque associé et constatant les résultats de leur vote.

ARTICLE 16 . CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

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

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

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

En cas de vacance de la gérance (que ce soit par suite de démission, révocation, révocation judiciaire, décès, incapacité, mise sous un régime de protection ou d'habilitation, que ce soit un régime de tutelle, de curatelle, d'habilitation familiale, de sauvegarde de justice ou un mandat de protection future...), tout associé pourra convoquer une assemblée générale visant à la nomination d'un nouveau gérant.

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.

Les représentants légaux d'associés juridiquement protégés, que ce soit en cas de minorité, tutelle, curatelle simple ou renforcée, sauvegarde de justice, habilitation familiale ou mandat de protection future notamment, peuvent participer au vote même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

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 décisions collectives sont constatées par procès-verbaux établis sur un registre spécial sur support papier ou électronique tenu au siège social.

Si le registre est physique, il est coté et paraphé soit par un juge du tribunal judiciaire ou du tribunal de commerce, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège social.

Si le registre est électronique, les procès-verbaux sont signés au moyen d'une signature électronique avancée conforme au règlement (UE) n° 910/2014 (eIDAS) et horodatés de manière sécurisée pour garantir l'intégrité et la traçabilité.

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

ARTICLE 21 . ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

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

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

ARTICLE 22 . ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

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

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la **majorité de cinquante-cinq pour cent (55 %) des voix** présentes ou représentées.

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

ARTICLE 23 . DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

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

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

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

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

ARTICLE 24 . EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE 25 . DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

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

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

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

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

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et **incombent conventionnellement à l'usufruitier en cas de démembrement.**

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, le résultat, aussi bien négatif que positif, que courant ou exceptionnel, sera en toute hypothèse, imposé au nom de l'usufruitier.

Dans cette hypothèse de démembrement, le résultat distribué reviendra à l'usufruitier en ce qui concerne le résultat courant, sous réserve toutefois des produits de cession d'actifs immobilisés. Les résultats exceptionnels, produits de cession d'actifs immobilisés, réserves, report à nouveau, ou produit exceptionnels mis en

distribution, seront appréhendés par l'usufruitier et seront soumis au régime de quasi-usufruit, le tout sauf convention contraire entre les titulaires de droit démembres. Par conséquent, et sauf convention contraire, ceux-ci seront versés intégralement à l'usufruitier, lequel sera dispensé de fournir caution, ou de procéder au remploi desdites sommes.

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.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

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

A ce titre, et dans l'hypothèse où le montant total des mensualités de crédit bancaire dépassait la somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR), correspondant à la libération de la quote-part de l'apport en numéraire ci-avant visée, Madame Françoise DÉCORME s'oblige à honorer toutes les mensualités de crédit bancaire, y compris celles qui dépasseraient ledit montant, dont l'excédent constituerait alors une créance de compte-courant d'associée de Madame Françoise DÉCORME vis-à-vis de la SCI A2F Solore constituée aux présentes.

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 à **la majorité extraordinaire en voix** des associés.

Toutefois et du vivant de Madame Françoise DÉCORME, la dissolution ne pourra être prononcée qu'à l'unanimité des associés.

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.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, le boni de liquidation sera taxé au nom de l'usufruitier.

Toutes les sommes résultant de la liquidation de la société, qu'il s'agisse du boni de liquidation, du remboursement du capital ou de l'appréhension de tous biens ou capitaux, reviendront à l'usufruitier et seront soumises au régime de quasi-usufruit, le tout sauf convention contraire entre les titulaires de droit démembres. Par conséquent, et sauf convention contraire, ceux-ci seront versés intégralement à l'usufruitier, lequel sera dispensé de fournir caution, ou de procéder au remploi desdites sommes.

ARTICLE 30 . REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Conformément aux articles L 561-2-2 et R 561-55 et suivants du Code monétaire et financier, le ou les représentants de la société sont tenus, lors de son immatriculation, de déclarer par l'intermédiaire du guichet unique électronique mentionné à l'article R 123-1 du Code de commerce, les informations relatives à ses bénéficiaires effectifs ainsi que les modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

Est considéré comme bénéficiaire effectif toute personne physique détenant, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société, ou, à défaut, toute personne exerçant un contrôle sur ses organes de direction et de gestion. En l'absence d'identification possible d'un bénéficiaire effectif selon ces critères, le ou les représentants légaux de la société seront désignés comme tels.

Il est rappelé que l'absence de déclaration ou la déclaration d'informations inexactes ou incomplètes est passible de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende pour les personnes physiques, et de 37 500 euros pour les personnes morales, en application de l'article L 574-5 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques coupables de cette infraction encourent également des peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (articles 131-26 et 131-27 du Code pénal). Les personnes morales déclarées responsables pénalement s'exposent aux sanctions prévues par l'article 131-39 du Code pénal, notamment la dissolution, la mise sous surveillance judiciaire, l'exclusion des marchés publics, l'interdiction de procéder à une offre au public de titres financiers ou de faire admettre leurs titres aux négociations sur un marché réglementé, ainsi que la publication de la décision de condamnation.

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.

ARTICLE 32 . LOI NOUVELLE

Les parties entendent écarter l'effet de toute loi nouvelle modifiant tout ou partie de leurs conventions, sauf s'il s'agit d'une loi impérative.

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés d'AUBENAS (07200) par le notaire soussigné via le guichet unique.

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

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 : Monsieur Alexis DÉCORME, demeurant à GIERES (38610), 15 ter, Rue du Docteur Valois.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

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.

À ce sujet, les requérants déclarent :

- Que Monsieur Alexis DÉCORME a déposé une demande de permis de construire, reçue par la mairie de THORRENC (07340), en date du 16 février 2026 et enregistrée sous le numéro PC 007 321 26 00001, en vue d'un projet de construction d'une maison individuelle de plain-pied avec garage intégré sur les parcelles apportées aux présentes à la SCI A2F Solore,
- Que l'arrêté de permis de construire a été délivré par la mairie de THORRENC (07340), en date du 08 avril 2026, lequel sera transféré par Monsieur Alexis DÉCORME à la SCI A2F Solore, objet des présents statuts, laquelle s'engage dès à présent, par l'intermédiaire de son représentant légal, à en respecter toutes les prescriptions.

ACTES ACCOMPLIS APRES LA SIGNATURE DES STATUTS

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

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

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre national des entreprises et au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat spécial à Monsieur Alexis DÉCORME, pour accomplir les actes dont la nature et les modalités sont décrites ci-dessous. Le mandataire devra expressément préciser dans l'acte agir au nom et pour le compte de la société en formation :

- Ouvrir tout compte bancaire,
- Souscrire un emprunt bancaire d'un montant maximal de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR), en vue de l'édification de la maison d'habitation ci-dessus visé,
- Conclure tout contrat entrant dans l'objet social et conclu dans l'intérêt de la société.

L'immatriculation emportera reprise des engagements par la société.

DECISION DE REPRISE POSTERIEUREMENT A L'IMMATRICULATION

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

POUVOIRS

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

PREMIER EXERCICE SOCIAL

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2027.

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.

Les parties reconnaissent avoir été informées de la nécessité d'établir une déclaration fiscale 2072 au titre de chaque année civile clôturée, sous réserve d'en obtenir la dispense par l'administration fiscale.

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

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

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

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

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

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

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

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

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

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.

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.

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

SERVITUDES

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes grevant le **BIEN** immobilier apporté ni lui profitant, à l'exception de :

- la servitude de passage réciproque tous usages constituée aux présentes ci-après,
- la servitude de passage et de raccordement des réseaux électriques sur le coffret situé en bord de route, constituée aux présentes ci-après,
- la servitude de passage de réseaux des eaux pluviales vers un puits perdu, en tréfonds, et de déversement des eaux pluviales, constituée aux présentes ci-après.

I°) SERVITUDE DE PASSAGE RECIPROQUE TOUS USAGES

DESIGNATION DES BIENS

I - FONDS N°1

A THORRENC (ARDÈCHE) 07340 Route des Vieux Chênes,

Une maison à usage d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	658	RTE DES VIEUX CHENES	00 ha 22 a 38 ca
A	660	RTE DES VIEUX CHENES	00 ha 00 a 68 ca

Total : 00 ha 23 a 06 ca

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

Propriétaire

Ce bien se trouve appartenir à Monsieur Alexis DÉCORME comparant aux présentes.

Effet relatif

Acquisition pour plus grande contenance suivant acte reçu par Maître Bertrand SERVE, notaire à FELINES, avec la participation de Maître Arnaud GAY, alors notaire à MEYLAN, le 4 novembre 2020, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOURNON-SUR-RHONE, le 25 novembre 2020, volume 2020P, numéro 5327.

II - FONDS N°2

A THORRENC (ARDÈCHE) 07340 Route des Vieux Chênes,

Une parcelle de terrain à bâtir

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	657	RTE DES VIEUX CHENES	00 ha 10 a 68 ca
A	659	RTE DES VIEUX CHENES	00 ha 00 a 05 ca

Total : 00 ha 10 a 73 ca

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

Propriétaire

Ce bien se trouve appartenir à la Société constituée aux présentes par suite de l'apport en nature réalisé.

Effet relatif

L'apport en nature de bien immobilier réalisé aux présentes qui sera publié au service de la publicité foncière DE L'ARDECHE.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

NATURE DE LA SERVITUDE – ASSIETTE – ETENDUE – CHARGES ET FRAIS

Servitude de passage réciproque en surface

A titre de servitude réelle et perpétuelle, les propriétaires de chacun des deux fonds, alternativement servants et dominants, constituent au profit de l'autre fonds, ce qui est accepté par son propriétaire, savoir :

- un droit de passage en surface en tout temps et heure à pied et avec tous véhicules, dont les conditions figurent ci-après,
- un droit de passage perpétuel en tréfonds de tous réseaux secs et humides dont les conditions figurent ci-après.

1 - En ce qui concerne la servitude de passage

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, leurs ayants droit et préposés, pour les besoins de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la bande de terrain figurant sous teinte jaune au plan de division établi par le cabinet JULIEN & ASSOCIES, géomètre-expert, le 25 mai 2026, annexé et approuvé par les parties.

Ce passage est en nature de terre et est préexistant.

Ce droit de passage s'exercera à toute heure du jour, et de la nuit à pied et avec tous véhicules.

Les propriétaires de chacun des deux fonds entretiendront à frais partagés le passage de manière qu'il soit normalement accessible en tout temps par des véhicules automobiles et deux roues. Le défaut ou le manque d'entretien les rendront responsables de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire de chacun des deux fonds, par dégradation desdits fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

L'assiette de ce passage devra toujours être libre et aucun véhicule ne devra stationner dans l'emprise de ce passage. Il ne devra être ni obstrué ni fermé, sauf par un ou deux portails d'accès ou barrières pouvant être situés à l'avant de chacun des fonds, ceci afin de permettre la libre utilisation de ce passage par les propriétaires et occupants de chacun desdits fonds.

Les frais de nettoyage, de réfection du revêtement, d'éclairage, de réparation de la bande de roulement de la surface grevée de la servitude de passage, notamment le gros œuvre, ainsi que les frais d'entretien, de réparation et remplacement de tout éventuel élément d'équipement du système de fermeture pour l'accès et la sortie (en ce compris tout contrat de maintenance et de mises aux normes) ou de tout équipement commun utile pour l'emprise du passage à usage commun seront supportés par chacun des deux propriétaires à concurrence de moitié chacun.

En cas de détériorations apportées à l'assiette de la servitude lors de son utilisation, le fonds responsable de la détérioration s'oblige à le remettre en état, de manière à n'apporter aux propriétaires que le minimum de nuisances.

2 - En ce qui concerne la servitude de passage tous réseaux

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs de chacun des deux fonds, à leurs ayants droit et préposés, pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la bande de terrain figurant sous teinte jaune au plan de division établi par le cabinet JULIEN & ASSOCIES, géomètre-expert, le 25 mai 2026, annexé et approuvé par les parties.

Les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement de ces réseaux seront supportés par les propriétaires de chacun des deux fonds à concurrence de moitié chacun, et devront être exécutés par les services compétents selon les règles de l'art.

L'utilisation de ce passage et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values à chacun des deux fonds.

Une fois ces réseaux divers implantés, si l'un des propriétaires souhaite procéder au remplacement des gaines, réseaux et équipements spécifiques, en vertu de la présente servitude, l'autre propriétaire ne pourra s'y opposer, dès lors que ces nouvelles installations seront (i) implantées sur l'assiette de la servitude et (ii) ne gêneront pas la bonne exploitation, ni la bonne jouissance de l'assiette de la servitude. En tout état de cause, cette servitude ne devra pas dégrader le fonds.

En cas de détériorations apportées au fonds par l'un des propriétaires lors de l'utilisation de cette servitude, le propriétaire responsable de la détérioration s'oblige à

le remettre en état à ses frais, de manière à n'apporter aux propriétaires que le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à ces gaines, réseaux et équipements spécifiques, du fait de l'un des propriétaires, l'autre propriétaire aura l'option soit de faire effectuer directement les travaux de réparation, les frais étant ensuite refacturés au propriétaire responsable des détériorations, ou soit de laisser ledit propriétaire réaliser les travaux sans délai à ses frais.

ABSENCE D'INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité ni de part, ni d'autre.

Evaluation

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente servitude est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR) par les parties.

II°) SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX ET D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES EN TREFONDS VERS UN PUIT PERDU

DESIGNATION DES BIENS

I – FONDS DOMINANT

A THORRENC (ARDÈCHE) 07340 Route des Vieux Chênes,

Une maison à usage d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	658	RTE DES VIEUX CHENES	00 ha 22 a 38 ca
A	660	RTE DES VIEUX CHENES	00 ha 00 a 68 ca

Total : 00 ha 23 a 06 ca

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

Propriétaire

Ce bien se trouve appartenir à Monsieur Alexis DÉCORME comparant aux présentes.

Effet relatif

Acquisition pour plus grande contenance suivant acte reçu par Maître Bertrand SERVE, notaire à FELINES, avec la participation de Maître Arnaud GAY, alors notaire à MEYLAN, le 4 novembre 2020, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOURNON-SUR-RHONE, le 25 novembre 2020, volume 2020P, numéro 5327.

II - FONDS SERVANT

A THORRENC (ARDECHE) 07340 Route des Vieux Chênes,

Une parcelle de terrain à bâtir

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	657	RTE DES VIEUX CHENES	00 ha 10 a 68 ca
A	659	RTE DES VIEUX CHENES	00 ha 00 a 05 ca

Total : 00 ha 10 a 73 ca

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

Propriétaire

Ce bien se trouve appartenir à la Société constituée aux présentes par suite de l'apport en nature réalisé.

Effet relatif

L'apport en nature de bien immobilier réalisé aux présentes qui sera publié au service de la publicité foncière DE L'ARDECHE.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

NATURE DE LA SERVITUDE – ASSIETTE – ETENDUE – CHARGES ET FRAIS

Servitude de passage de réseaux, et d'écoulement des eaux pluviales en tréfonds vers un puits perdu

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage de réseaux et d'écoulement des eaux pluviales en tréfonds en tout temps et heure, dont les conditions figurent ci-après.

Cette servitude de passage de réseaux en tréfonds et d'écoulement des eaux pluviales vers un puits profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, leurs ayants droit et préposés, pour les besoins de leurs activités.

Ce droit de passage en tréfonds et d'écoulement des eaux pluviales vers le puits est matérialisé par une ligne verte au plan de division établi par le cabinet JULIEN & ASSOCIES, géomètre-expert, le 25 mai 2026, annexé et approuvé par les parties.

Ce droit de passage s'exercera en tréfonds à titre perpétuel.

Les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement des réseaux d'écoulement des eaux de pluies du fonds dominant vers le puits situé sur le fonds servant seront intégralement supportés par le propriétaire du fonds dominant et devront être exécutés par les services compétents selon les règles de l'art.

L'utilisation de ce passage et les travaux tant d'entretien ne devront pas apporter de nuisances, de mauvaises odeurs ou de gêne quelconque au fonds servant.

En effet, si le propriétaire du fonds dominant souhaite procéder au remplacement des gaines, réseaux et équipements spécifiques, en vertu de la présente servitude, le propriétaire du fonds servant ne pourra s'y opposer, dès lors que ces nouvelles installations seront implantées sur l'assiette de la servitude et ne gêneront pas la bonne exploitation, ni la bonne jouissance du fonds servant.

En tout état de cause, cette servitude ne devra pas dégrader le fonds servant.

En cas de détériorations apportées au fonds servant par le fonds dominant lors de l'utilisation de cette servitude, le fonds dominant s'oblige à le remettre en état, de manière à n'apporter à son propriétaire que le minimum de nuisances.

A titre accessoire, le propriétaire du fonds dominant disposera d'un droit de passage afin de procéder aux travaux qui seraient nécessaires au titre de l'entretien et des réparations relatifs à la présente servitude.

ABSENCE D'INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

Evaluation

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente servitude est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR) par les parties.

III°) SERVITUDE DE PASSAGE ET DE RACCORDEMENT DES RESEAUX ELECTRIQUES SUR LE COFFRET SITUÉ EN BORDURE DE LA VOIE PUBLIQUE

DESIGNATION DES BIENS

I - FONDS DOMINANT

A THORRENC (ARDÈCHE) 07340 Route des Vieux Chênes.

Une maison à usage d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	658	RTE DES VIEUX CHENES	00 ha 22 a 38 ca
A	660	RTE DES VIEUX CHENES	00 ha 00 a 68 ca

Total : 00 ha 23 a 06 ca

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

Propriétaire

Ce bien se trouve appartenir à Monsieur Alexis DÉCORME comparant aux présentes.

Effet relatif

Acquisition pour plus grande contenance suivant acte reçu par Maître Bertrand SERVE, notaire à FELINES, avec la participation de Maître Arnaud GAY, alors notaire à MEYLAN, le 4 novembre 2020, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOURNON-SUR-RHONE, le 25 novembre 2020, volume 2020P, numéro 5327.

II - FONDS SERVANT

A THORRENC (ARDECHE) 07340 Route des Vieux Chênes,

Une parcelle de terrain à bâtir

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	657	RTE DES VIEUX CHENES	00 ha 10 a 68 ca
A	659	RTE DES VIEUX CHENES	00 ha 00 a 05 ca

Total : 00 ha 10 a 73 ca

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

Propriétaire

Ce bien se trouve appartenir à la Société constituée aux présentes par suite de l'apport en nature réalisé.

Effet relatif

L'apport en nature de bien immobilier réalisé aux présentes qui sera publié au service de la publicité foncière DE L'ARDECHE.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

NATURE DE LA SERVITUDE – ASSIETTE – ETENDUE – CHARGES ET FRAIS

Servitude de passage et de raccordement de réseaux électriques

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage perpétuel en tréfonds des réseaux électriques et de raccordement au réseau public, sur le coffret situé en bordure de route, dont les conditions figurent ci-après.

Ce droit de passage, de raccordement et branchement électriques profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, leurs ayants droit et préposés, pour les besoins de leurs activités.

Ce droit de passage et de raccordement est matérialisé par la ligne rouge au plan de division établi par le cabinet JULIEN & ASSOCIES, géomètre-expert, le 25 mai 2026, annexé et approuvé par les parties, et le raccordement au réseau électrique publique se fera sur le coffret matérialisé par deux petites hachures rouges sur ledit plan de division.

Ce droit de passage est constitué à titre perpétuel.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra les réseaux électriques à ses frais exclusifs.

Si le propriétaire du fonds dominant souhaite procéder au remplacement des gaines, réseaux et équipements spécifiques, en vertu de la présente servitude, le propriétaire du fonds servant ne pourra s'y opposer, dès lors que ces nouvelles installations seront implantées sur l'assiette de la servitude et ne gêneront pas la bonne exploitation, ni la bonne jouissance du fonds servant. En tout état de cause, cette servitude ne devra pas dégrader le fonds servant.

En cas de détériorations apportées au fonds servant par le fonds dominant lors de l'utilisation de cette servitude, le fonds dominant s'oblige à le remettre en état, de manière à n'apporter à son propriétaire que le minimum de nuisances.

A titre accessoire, le propriétaire du fonds dominant disposera d'un droit de passage afin de procéder aux travaux qui seraient nécessaires au titre de l'entretien et des réparations relatifs à la présente servitude.

ABSENCE D'INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité ni de part, ni d'autre.

Evaluation

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente servitude est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR) par les parties.

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 15 avril 2026.

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

Par lettre en date du 20 avril 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.

Urbanisme

Les documents d'urbanisme sont annexés, consistant en une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la société NotaRisquesUrba en date du 06 mai 2025.

Les associés reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

La société bénéficiaire de l'apport s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

Assurance dommages-ouvrage

L'apporteur déclare que le **BIEN** n'est pas concerné par les dispositions de la législation sur l'assurance dommages-ouvrage dont le rédacteur des présentes lui a donné connaissance ainsi qu'il le reconnaît. Sur cet ensemble immobilier aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années.

Au titre de la construction à réaliser par la SCI objet des présentes, consistant en une maison à usage d'habitation, une demande de permis de construire a été déposée par Monsieur Alexis DÉCORME, apporteur immobilier aux présentes, et l'arrêté de permis de construire a été délivré par la mairie de THORRENC (07340), en date du 08 avril 2026, lequel sera transféré par Monsieur Alexis DÉCORME à la SCI A2F Solore.

Une copie dudit arrêté de permis de construire en date du 08 avril 2026 demeure annexée aux présentes.

Par ailleurs, les comparants, dûment informés que les délais de retrait de l'administration d'une durée de trois mois à compter de la décision, conformément à l'article L.424-5 du Code de l'urbanisme, et de recours des tiers d'une durée de deux mois à compter de l'affichage de la décision, conformément aux dispositions de l'article R.606-2 du même Code, ne sont pas encore expirés et le seront le 09 juillet 2026, déclare vouloir procéder en l'état audit apport immobilier à titre pur et simple, sous son entière responsabilité et sans recours contre le notaire soussigné.

Monsieur Alexis DÉCORME déclare également n'avoir connaissance à ce jour d'aucun recours ni d'aucun empêchement pouvant entraver juridiquement le transfert de permis de construire au profit de la SCI A2F Solore.

Les parties sont également informées par le notaire soussigné qu'il y aura lieu de procéder au transfert de permis de construire au profit de la Société, et que cette formalité à réaliser par leurs soins, entraîne également des délais de retrait administratif et de recours des tiers, induisant à nouveau un affichage de l'arrêté sur site.

Également, et dans le cadre de la division parcellaire ci-avant visée, Monsieur Alexis DÉCORME a, conformément aux dispositions de l'article L.442-3 du Code de l'urbanisme, déposé une déclaration préalable n°DP 007 321 25 00008, pour laquelle la mairie de THORRENC a délivré le certificat de non-opposition à déclaration préalable relative à la division du terrain à bâtir apporté aux présentes, en date du 15 décembre 2025.

Par ailleurs, l'apporteur déclare n'avoir pas procédé à ce jour à l'affichage de la décision sur le terrain apporté aux présentes, ainsi qu'il est prescrit par l'article R.600-2 du Code de l'urbanisme et n'avoir reçu aucune contestation à ce jour (retrait ou recours).

A ce titre, les comparants, dûment informés du risque de recours des tiers contre ladite déclaration préalable inhérente à la division et au détachement du terrain à bâtir apporté à la présence SCI, ont déclaré, sans recours contre le notaire soussigné, vouloir constituer la présente société et faire leur affaire personnelle d'éventuel(s) recours des tiers contre la décision de la mairie de non-opposition à la déclaration préalable.

L'article L 442-3 dispose que :

"Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. "

Pour qu'il y ait lieu à ce qu'une déclaration préalable soit possible, il est nécessaire que :

- le terrain soit en dehors d'un site classé ou dans les périmètres d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques (c'est-à-dire hors des périmètres de protection des monuments historiques) ;
- que l'opération se fasse sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement.

Etant ici précisé que, bien que l'article L 442-3 dispose que *"lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date"*.

La jurisprudence du Conseil d'Etat retient que la déclaration préalable ne peut produire d'effet tant qu'elle n'a pas été mise en œuvre au travers d'un acte portant transfert de propriété ou de jouissance.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le

type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique au type d'immeuble objet de l'apport l'exige.

Objet	Bien concerné	Elément 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	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat 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 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)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans
Electricité	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	Immeuble bâti	6 mois

	et de l'habitation		
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

Le **BIEN** immobilier apporté aux présentes consistant en un terrain à bâtir, n'est pas concerné par lesdites réglementations, à l'exception de l'état des risques et pollutions ci-après relaté et annexé, et des prescriptions légales relatives à l'assainissement.

Par ailleurs, le **BIEN** n'est pas soumis à la réglementation sur les termites.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

L'apporteur déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

L'apporteur déclare que l'immeuble n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, et qu'il utilisera un système d'assainissement individuel non encore installé à jour, ainsi qu'il résulte de l'arrêté de permis de construire en date du 08 avril 2026, annexé aux présentes.

Le propriétaire de l'immeuble devra assurer l'entretien régulier des installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, le représentant de la société est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Etat des risques

Tableau récapitulatif des risques

Risques pris en compte dans l'ERP		
	Nature du risque	Information du nouveau propriétaire ou du locataire
Plan de prévention des risques naturels (PPRn)	Inondations, mouvements de terrain, avalanches, feux de forêt, séismes, éruptions volcaniques, cyclones	Obligation d'informer des risques naturels
Plan de prévention des risques technologiques	Effet thermique, effet de surpression, effet toxique, projection	Obligation d'informer des risques technologiques

(PPRt)		
Plan de prévention des risques miniers (PPRm)	Effondrements généralisés ou localisés, affaissements progressifs, tassement, émanations de gaz, émissions de rayonnements ionisants, mouvement de pente, combustion	Obligation d'informer des risques miniers
Sismicité	Risque sismique et cyclonique (classé de normal (catégorie 1 à 4) à spécial)	Obligation d'informer des règles de construction parasismiques imposées dans les communes ayant un niveau de sismicité > 2
Radon	Risque d'émission de radon (gaz naturel radioactif) par les sols	Obligation d'informer si le bien se situe dans une commune à potentiel radon classé à partir du niveau 3
Secteur d'information sur les sols	Risque de pollution des sols	Si connaissance de la pollution des sols, obligation de réaliser des études de sols et de mesures de gestion de la pollution (notamment en cas de changement d'usage des terrains concernés)
Recul du trait de côte	Risque de recul du trait de côte sous l'effet de l'érosion marine	Obligation depuis le 1^{er} janvier 2023 d'informer via l'ERP si le bien se situe dans une commune exposée et de l'encadrement spécifique appliqué
Obligations légales de débroussaillage (OLD)	Risque incendie dans les zones soumises à OLD (proximité de zones boisées)	Obligation depuis le 1^{er} janvier 2025 d'informer via l'ERP si le bien se situe sur le zonage soumis à l'obligation et de transmettre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site www.georisques.gouv.fr
Risques pris en compte en complément de l'ERP		
Etat des risques de pollution des sols (ERPS)	Risque de pollution des sols pour les terrains abritant ou ayant abrité des installations soumises à autorisation ou à enregistrement (bases BASIAS et BASOL, ICPE)	Obligation d'informer sur la proximité d' activités actuelles ou passées polluantes ou potentiellement polluantes
Aléa retrait	Risque de retrait et de	Obligation depuis le 1^{er}

gonflement des argiles (étude géotechnique)	gonflement des sols argileux	janvier 2020 d'informer du risque RGA (si zones d'exposition moyenne et forte) et de réaliser une étude géotechnique préalable pour évaluer le risque
Plan de protection atmosphérique (PPA)	Risque de pollution de l'air	Outil de planification établi par le préfet visant à préserver la qualité de l'air sur le territoire, notamment pour les agglomérations > 250000 habitants

Un état des risques délivré par la société NotaRisquesUrba le 9 avril 2026 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- 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.

La Société par l'intermédiaire de son représentant légal, déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3 (modérée) sur la sismicité.

L'immeuble objet des présentes appartient à la classe dite "à risque normal" comprenant les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

Catégorie III : Celui-ci appartient à la catégorie d'importance III comprenant les bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3, l'obligation d'information étant alors nécessaire.

Obligations légales de débroussaillage (OLD)

L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain 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.

En l'espèce le terrain se trouve dans une **zone à aléa faible**.

Une copie de la cartographie est annexée.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

LOGEMENT FAMILIAL

Les associés autorisent dès à présent, et avant toute construction par la SCI, Madame Françoise **DÉCORME**, à occuper le **BIEN** dont il s'agit à titre de résidence principale. Ils conviennent expressément que les dispositions du troisième alinéa de l'article 215 du Code civil, relatives à la protection du logement de la famille, trouveront à s'appliquer le cas échéant. Dans une telle hypothèse où le **BIEN** constituait la résidence principale de deux époux, la société n'aura en conséquence pas la libre disposition du **BIEN**, l'accord des deux époux étant requis pour disposer des droits par lesquels le logement de la famille est assuré.

DROIT AU LOGEMENT TEMPORAIRE – DROIT VIAGER AU LOGEMENT

Au cas où la société était propriétaire de la résidence principale occupée par deux associés mariés, quel que soit par ailleurs leur régime matrimonial, le notaire soussigné les informe qu'en cas de prédécès d'un des époux, le survivant d'eux ne pourra revendiquer, ni le droit temporaire au logement de l'article 763 du Code civil, ni le droit viager au logement de l'article 764 du Code civil sur un tel bien immobilier, ces droits étant exclusivement réservés aux propriétaires de résidence principale ayant la qualité de personnes physiques.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** immobilier objet du présent apport en nature à titre pur et simple appartient à l'apporteur, Monsieur Alexis **DÉCORME**, pour avoir l'avoir acquis initialement à titre de maison d'habitation avec terrain de plus grande contenance, au moyen de l'acquisition faite de :

Monsieur Florent Jean Xavier **GERY**, Informaticien, et Madame Nathalie Michèle Martine **SALIQUE**, secrétaire comptable, son épouse, demeurant ensemble à THORRENC (07340) 89 route des Vieux Chênes,

Monsieur est né à ANNONAY (07100) le 26 septembre 1972,

Madame est née à ANNONAY (07100) le 13 février 1981.

Mariés à la mairie de THORRENC (07340) le 2 septembre 2017 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître Bertrand SERVE, notaire à FELINES, avec la participation de Maître Arnaud GAY, alors notaire à MEYLAN, le 4 novembre 2020.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOURNON-SUR-RHONE, le 25 novembre 2020, volume 2020P, numéro 5327.

L'état délivré sur cette publication ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Les déclarations d'usage relatives notamment à la capacité et à l'état civil des parties ont été dûment effectuées.

Audit acte, le prix de vente d'un montant de DEUX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (265 000,00 EUR) s'appliquant à concurrence d'un montant de TREIZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (13 250,00 EUR) aux meubles et à concurrence d'un montant de DEUX CENT CINQUANTE ET UN MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (251 750,00 EUR) au bien immobilier a été intégralement payé comptant et quittancé dans l'acte.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le **BIEN** originellement bâti et de plus grande contenance, appartenait à Monsieur Florent **GERY** et Madame Nathalie **SALIQUE**, à hauteur de la moitié chacun (1/2), par suite de l'acquisition qu'ils en avaient fait avant leur mariage de :

Madame Gloria **GARCIA**, retraitée, veuve de Monsieur Daniel **HUGUET**, et non remariée.

Née à MADRID (Espagne), le 16 juillet 1946.

Suivant acte reçu par Maître François **GIRAUD**, notaire à ANNONAY (07100), le 4 décembre 2009, moyennant un prix de vente payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOURNON SUR RHONE, le 27 janvier 2010, volume 2010P, n°360.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Antérieurement, le bien immobilier de plus grande contenance appartenait à Madame HUGUET, susnommé, par suite des faits et actes suivant :

***Le terrain :**

Pour l'avoir acquis de Madame Geneviève Marie Augusta ROSIER, retraitée, demeurant alors à SAINT RAMBERT D'ALBON, La Thulandière, née à ANDANCETTE, le 1er juillet 1929 épouse de Monsieur Marc Aimé BOURGET,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques de L'HERMUZIERE, notaire à ANNONAY, le 9 septembre 1998.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix hors taxes de vingt-six mille trois cent soixante-treize euros et soixante-huit cents (26 373,68 eur) hors taxes soit une contrevaletur de 173.000 Frs.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de TOURNON SUR RHONE, le 1er octobre 1998 volume 1998 P numéro 4278.

***Les constructions :** pour les avoir faites édifiées sans avoir conférer de privilège d'architecte ou d'entrepreneur dans le courant des années 1999-2000.

Originellement, la parcelle cadastrée section A, numéro 485 appartenait en propre à Madame BOURGET, par suite de l'attribution qui lui en a été faite par tirage au sort avec d'autres biens aux termes d'un acte de partage intervenu entre ses deux frères :

- Monsieur Louis Auguste Marie ROSIER, demeurant à ANDANCETTE, Quartier du Couvent, né à ANDANCETTE, le 13 octobre 1930, célibataire majeur,
- Et Monsieur Emile Paul Marie Joseph ROSIER, demeurant à ANDANCETTE, HLM Les Payots divorcé de Madame Fernande PERRETTE né à ANDANCETTE, le 21 novembre 1931,

Aux termes d'un acte reçu par Maître FURNON, notaire à SAINT RAMBERT D'ALBON, le 15 février 1990 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TOURNON SUR RHONE, le 28 mars 1990, volume 1990P, numéro 1716.

Ce partage a eu lieu sans soulte en suite du décès de leurs mère Madame Marguerite Marie DOREL, veuve de Monsieur Louis Auguste Emmanuel ROSIER, demeurant à ANDANCETTE décédée à SAINT VALLIER, le 13 octobre 1986 laissant pour recueillir sa succession ses trois enfants ci-dessus dénommés dont Madame Geneviève BOURGET, ainsi que cela a été relaté dans une attestation de propriété immobilière dressée ensuite de ce décès par Maître FURNON, notaire à SAINT RAMBERT D'ALBON, le 15 février 1990 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de TOURNON SUR RHONE, le 16 mars 1990 volume 1990P numéro 1507.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

Concernant Monsieur Alexis DÉCORME, seul apporteur immobilier aux présentes :

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

Acquisition d'un immeuble bâti et de plus grande contenance suivant acte reçu par Maître Bertrand SERVE, notaire à FELINES, avec la participation de Maître Arnaud GAY, alors notaire à MEYLAN, le 4 novembre 2020, pour une valeur de deux cent cinquante et un mille sept cent cinquante euros (251 750,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOURNON-SUR-RHONE, le 25 novembre 2020, volume 2020P, numéro 5327.

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

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

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe sur la cession de terrain devenu constructible n'est pas exigible conformément aux dispositions de l'article 1529 II b du Code général des impôts.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

A ce titre, un mail de la mairie de THORRENC, certifiant que les parcelles de terrain à bâtir apportées sont classées en zone constructible depuis plus de dix-huit (18) ans, demeure annexé aux présentes.

INFORMATION SUR L'IFI

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

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

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

Par ailleurs, les requérants aux présentes, et associés de la société, déclarent être pleinement informés par le notaire soussigné que la détention d'un bien immobilier constituant la résidence principale de ses associés, fait perdre, au regard de l'impôt sur la fortune immobilière, le bénéfice de l'abattement de 30% pour la détermination de l'assiette taxable audit impôt.

A ce titre, les parties déclarent avoir pris connaissance de l'interprétation de l'administration fiscale sur la notion de résidence principale au sens dudit impôt sur la fortune immobilière, et qui est ci-après littéralement retranscrite :

« Est considéré comme résidence principale, au sens du deuxième alinéa de l'article 973 du CGI, l'immeuble ou la partie d'immeuble constituant la résidence habituelle et effective du redevable, c'est-à-dire le logement dans lequel le redevable réside effectivement et de manière habituelle pendant la majeure partie de l'année.

Par suite, les résidences secondaires ainsi que les immeubles donnés en location ne peuvent pas bénéficier de l'abattement de 30 %.

Il est précisé que ce dispositif concerne également les parts de sociétés mentionnées à l'article 1655 ter du CGI, dont les associés sont réputés être directement propriétaires des logements correspondant à leurs droits. En revanche, sont exclus de ce dispositif les titres de sociétés civiles de gestion ou d'investissement immobilier, alors même que l'immeuble détenu par la société constituerait la résidence principale du redevable (BOI-PAT-IFI-20-30-20 n°50).»

ENGAGEMENT DUTREIL

Il est indiqué en tant que de besoin que l'activité de gestion par une société de son propre patrimoine mobilier ou immobilier, notamment l'activité exercée à titre habituel de loueur de locaux nus quelle que soit leur affectation, ou de locaux meublés à usage d'habitation qu'elle soit ou non accompagnée de prestations de services, n'est pas éligible à l'exonération partielle de l'article 787 B du Code général des impôts.

ELECTION DE DOMICILE

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

FORMALITE FUSIONNEE

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

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

FISCALITE DES APPORTS

APPORT PUR ET SIMPLE

Les apports purs et simples sont enregistrés gratuitement en application de l'article 810 I du Code général des impôts.

Changement de régime d'imposition sur les revenus – Avertissement :

Lorsqu'une société dont les résultats n'étaient pas jusqu'alors soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal, rend en principe exigible un droit spécial de mutation sur certains apports en nature qui ont été faits à la société conformément aux articles 809 II et 810 III du Code général des impôts.

Les apports concernés par la taxation suite au changement de régime fiscal s'entendent exclusivement des apports faits par des personnes (physiques ou morales) non soumises à l'impôt sur les sociétés et portant sur des immeubles, droits immobiliers, fonds, clientèles, droits à un bail ou promesses de bail. Il convient de faire abstraction :

- des biens dont l'apport a été dispensé des droits d'enregistrement, parce que passible de la TVA (BOI-ENR-AVS-20-40 n°120) ;
- des biens précédemment apportés dont la société n'est plus propriétaire à la date du changement de régime fiscal.

Le droit spécial de mutation est perçu au taux global de 5 % pour les immeubles et à celui du droit de vente pour les fonds (soit 3 % sur la fraction comprise entre 23 000 € et 200 000 € et 5 % sur celle excédant 200 000 €). Il est calculé sur la valeur vénale des biens à la date du changement de régime fiscal (annexe II article 298 du Code général des impôts). Les droits exigibles sont liquidés au vu d'une déclaration spéciale qui doit être souscrite en double exemplaire au service des impôts sur des imprimés fournis par l'administration, dans le mois qui suit la réalisation de l'opération.

Cessions de parts représentatives d'apport en nature :

La cession de parts représentatives d'un apport en nature, lorsqu'elle est réalisée dans les trois ans de cet apport, est réputée porter sur le bien apporté, en conséquence celle-ci est soumise aux droits de mutation à titre onéreux auxquels aurait donné lieu la vente du bien apporté.

Toutefois, au titre des servitudes constituées aux présentes, il sera perçu par le service de publicité foncière, une taxe de publicité foncière du montant minimum de 25,00 euros par servitude, soit 75,00 euros au total, sur la base de l'évaluation de 150,00 euros par servitude ci-dessus.

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	60 000,00	0,10%	60,00

Par ailleurs, au titre de la constitution des trois servitudes ci-dessus créées aux présentes, il sera perçu par le service de publicité foncière, une contribution de sécurité immobilière du montant minimal de 15,00 euros, conformément aux dispositions de l'article 881 M du Code général des impôts.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central 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.

SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 44 pages, sans renvoi ni mot nul.

