RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

ADB
33991

33991511
ADB/ADB/

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
LE VINGT CINQ SEPTEMBRE

A [redacted] (Val-de-Marne), 78, Grande Rue Charles de Gaulle, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Aurore DESCAMPS-BOUSSEAU, notaire au sein de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée « CALMET, GUEZ, TAILLANDIER, LARREGUY-DELAFOSSE & Associés », titulaire d'un office notarial dont le siège est situé à [redacted] (Val-de-Marne), 78, Grande Rue Charles de Gaulle, identifié sous le numéro CRPCEN 94002,

A reçu le présent acte contenant :

MISE A JOUR DES STATUTS DE LA SCI DENOMMÉE « 99 DIDEROT »

A LA REQUÊTE DE :

1°) Monsieur Pierre Marcel Lucien **A**[redacted]
Madame Annie Martine APCHIN, demeurant à [redacted]

Né à [redacted] (94130) le [redacted]
[redacted] à la mairie de [redacted] (94100) le 7 décembre 1979 sous le régime de participation aux acquêts défini par les articles 1569 et suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître André GUYOT, notaire à [redacted] (94130), le 27 novembre 1979.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Présent à l'acte.

2°) Monsieur Jacques Jean-François AVARRE, médeci[redacted]
Madame Françoise Michèle BELLOFIORE-BEST, demeurant à [redacted] (94100) le [redacted]
[redacted] à la mairie de [redacted] (94130) le 6 décembre 1980 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître André GUYOT, notaire à [redacted] (94130), le 20 novembre 1980.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Présent à l'acte.

Agissant en qualité d'associés cogérants de la société « 99 DIDEROT », société civile, au capital de 1 100 000,00 euros, dont le siège social est fixé au PERREUX SUR MARNE (94170), 71 Avenue Gabriel Péri, identifiée au SIREN sous le numéro 109 339 937 au Registre du Commerce et des Sociétés de [redacted] ;

Ayant tous pouvoirs aux présentes en vertu d'une délibération de l'Assemblée générale extraordinaire des associés de ladite société en date à NOGENT SUR MARNE (94130) du 25 septembre 2026 ;

Une copie de ladite délibération demeure ci-jointe et annexée aux présentes.

A requis le notaire soussigné d'établir les présentes relatives à la mise à jour des statuts de la société « 99 DIDEROT », dont les associés sont les suivants :

a) <u>A la création de la société</u>

1°) Monsieur Pierre Marcel Lucien A[redacted]
Madame Annie Martine APCHIN, demeurant à [redacted]

Né à [redacted] (94130) le [redacted]
[redacted] à la mairie de [redacted] (94100) le 7 décembre 1979 sous le régime de participation aux acquêts défini par les articles 1569 et suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître André GUYOT, notaire à [redacted] (94130), le 27 novembre 1979.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Jacques Jean-François AVARRE, médecin retraité, [redacted] de Madame Françoise Michèle BELLOFIORE-BEST, demeurant à LE PERREUX-SUR-MARNE (94170) 71 avenue Gabriel Péri.
Né à [redacted] (94100) le [redacted]
[redacted] à la mairie de [redacted] (94130) le 6 décembre 1980 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître André GUYOT, notaire à [redacted] (94130), le 20 novembre 1980.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

<u>b) Suite à la donation-partage consentie par Monsieur Pierre AVARRE en date du 25 septembre 2026 :</u>

1°) Monsieur Pierre Marcel Lucien AVARRE, ci-dessus nommé.

2°) Monsieur Jacques Jean-François AVARRE, ci-dessus nommé.

3°) Monsieur Julien Mathias AVARRE, ingénieur informatique, demeurant à [redacted]

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

4°) Madame Aurélia Emilie AVARRE, Architecte, ingénieur territorial, demeur[redacted]

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

c) Suite à la donation-partage consentie par Monsieur Jacques AVARRE en date du 25 septembre 2026 :

1°) Monsieur Pierre Marcel Lucien AVARRE, ci-dessus nommé.

2°) Monsieur Jacques Jean-François AVARRE, ci-dessus nommé.

3°) Monsieur Julien Mathias AVARRE, ci-dessus nommé.

4°) Madame Aurélia Emilie AVARRE, ci-dessus nommée.

5°) Madame Lucile Amandine AVARRE, Pharmacienne, demeurant à [redacted]

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

6°) Monsieur Vincent François AVARRE, Consultant immobilier, demeurant à [redacted]

Ayant conclu un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation des biens, avec Madame Kenza Lucie Zahra MESSAOUDI, en date du 17 décembre 2025, enregistré à la mairie de VILLIERS SUR MARNE (94079), le 17 décembre 2025.

De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

7°) Monsieur Florent Adrien Frédéric AVARRE, Cuisinier, demeurant à [redacted]

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

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 l'ensemble des associés :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage pour Monsieur Pierre AVARRE et Monsieur Jacques AVARRE.
- 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.

STATUTS MIS A JOUR

TITRE I
FORME-OBJET-DENOMINATION-DUREE-SIEGE

ARTICLE 1ER - FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par tous textes qui viendraient à les modifier ou les compléter et par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET SOCIAL

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- L'acquisition, la construction, la propriété, la gestion, l'administration, l'entretien, l'exploitation par bail, location ou autrement, ainsi que la mise à disposition à titre gratuit au profit des associés, de tous immeubles ou droits immobiliers.

- Et notamment l'acquisition et la gestion du bien immobilier sis à VINCENNES (94300), 99 rue Diderot, qu'il soit destiné à la location ou à l'usage des associés ou de certains d'entre eux, et ce dans le souci de conserver une unité familiale et d'éviter une indivision entre les associés.

- Et généralement, toutes opérations mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement, à l'objet précité et en faciliter la réalisation pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société prend la dénomination de : **99 DIDEROT**

La dénomination sociale doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie de manière lisible, des mots : "Société Civile" suivis de l'indication du capital social et du siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée, ainsi que de son numéro d'immatriculation audit greffe.

ARTICLE 4 - DUREE

La société est constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf cas de

prorogation ou de dissolution anticipée.

ARTICLE 5 - SIEGE SOCIAL

Le siège de la société est fixé à **LE PERREUX SUR MARNE (94170), 71 avenue Gabriel Péri.**

TITRE II
APPORTS - CAPITAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 - APPORTS

Il est apporté à la société :

I- APPORTS EN NUMERAIRE :

Les associés n'effectuent aucun apport en numéraire.

II- APPORTS EN NATURE :

Apports immobiliers :

Monsieur Pierre AVARRE et Monsieur Jacques AVARRE apportent chacun à la société la moitié en pleine propriété du bien immobilier ci-après désigné, chacun d'eux étant propriétaire de 50% du bien immobilier :

A VINCENNES (VAL-DE-MARNE) 94300 99 Rue Diderot,

Un immeuble de rapport composé :
D'un bâtiment situé sur rue élevé d'un rez de chaussée et de trois étages,
D'un petit jardin,
D'une construction légère située au fond du jardin, d'un rez de chaussée sur terre-plain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
G	169	99 RUE DIDEROT	00 ha 01 a 13 ca

Observation étant ici faite qu'il s'agit d'une cour et non d'un jardin.

Un extrait du plan cadastral est annexé.

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

Évaluation

Les associés déclarent que cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de UN MILLION CENT MILLE EUROS (1 100 000,00 EUR).

Effet relatif

Donation-partage en nue-propriété par Monsieur Auguste AVARRE et Madame Suzanne AVARRE née STEIBLÉ suivant acte reçu par Maître BEHIN, notaire à NOGENT SUR MARNE, le 21 décembre 1989, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 4, le 21 février 1990, volume 1990P, numéro 884.

L'usufruit réservé au profit de Monsieur Auguste AVARRE et de son épouse Madame Suzanne STEIBLÉ est sans objet par suite de leurs décès survenus respectivem[redacted] le 6 février 2003 et pour Madame à [redacted] 2024, ainsi justifié par les extraits d'acte de décès annexés.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de CRETEIL 4 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui du VAL DE MARNE 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.

Libération des apports

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

Apports en numéraire.

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

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

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

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

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

Apports en nature.

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

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

Total des apports

La valeur totale des apports est de : un million cent mille euros (1 100 000,00 eur).

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

a) Lors de la constitution de la société :

Le capital social est fixé à la somme de : UN MILLION CENT MILLE EUROS (1 100 000,00 EUR). Il est divisé en 1100 parts, de MILLE EUROS (1 000,00 EUR)

chacune, numérotées de 1 à 1100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Pierre AVARRE à concurrence de 550 parts, portant les numéros 1 à 550, en rémunération de son apport en nature.
Ci……..550 parts

Monsieur Jacques AVARRE à concurrence de 550 parts, portant les numéros 551 à 1100, en rémunération de son apport en nature.
Ci……..550 parts

b) Suite à la donation-partage consentie par Monsieur Pierre AVARRE en date du 25 septembre 2026 :

Le capital social est fixé à la somme de : UN MILLION CENT MILLE EUROS (1 100 000,00 EUR). Il est divisé en 1100 parts, de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1100 attribuées aux associés de la manière suivante :

Monsieur Pierre AVARRE
- 2 parts en pleine propriété, portant les numéros 1 à 2
Ci……..2 parts en pleine propriété

- 548 parts en usufruit, portant les numéros 3 à 550
Ci……548 parts en usufruit

Monsieur Julien AVARRE
274 parts en nue-propriété, sous l'usufruit de Monsieur Pierre AVARRE, portant les numéros 3 à 276
Ci……..274 parts en nue-propriété

Madame Aurélia AVARRE
274 parts en nue-propriété, sous l'usufruit de Monsieur Pierre AVARRE, portant les numéros 277 à 550
Ci……..274 parts en nue-propriété

Monsieur Jacques AVARRE
550 parts en pleine propriété, portant les numéros 551 à 1100
Ci……..550 parts en pleine propriété

Total égal au nombre de parts composant le capital .....1100 parts

c) Suite à la donation-partage consentie par Monsieur Jacques AVARRE en date du 25 septembre 2026 :

Le capital social est fixé à la somme de : UN MILLION CENT MILLE EUROS (1 100 000,00 EUR). Il est divisé en 1100 parts, de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1100 attribuées aux associés de la manière suivante :

Monsieur Pierre AVARRE
- 2 parts en pleine propriété, portant les numéros 1 à 2
Ci……..2 parts en pleine propriété

- 548 parts en usufruit, portant les numéros 3 à 550
Ci……548 parts en usufruit

Monsieur Julien AVARRE
274 parts en nue-propriété, sous l'usufruit de Monsieur Pierre AVARRE, portant les numéros 3 à 276
Ci……..274 parts en nue-propriété

Madame Aurélia AVARRE
274 parts en nue-propriété, sous l'usufruit de Monsieur Pierre AVARRE, portant les numéros 277 à 550
Ci……..274 parts en nue-propriété

Monsieur Jacques AVARRE
- 1 part en pleine propriété, portant le numéro 551
Ci……..1 part en pleine propriété

- 549 parts en usufruit, portant les numéros 552 à 1100
Ci……..……549 parts en usufruit

Madame Lucile AVARRE
183 parts en nue-propriété, sous l'usufruit de Monsieur Jacques AVARRE, portant les numéros 552 à 734
Ci……..183 parts en nue-propriété

Monsieur Vincent AVARRE
183 parts en nue-propriété, sous l'usufruit de Monsieur Jacques AVARRE, portant les numéros 735 à 917
Ci……..183 parts en nue-propriété

Monsieur Florent AVARRE
183 parts en nue-propriété, sous l'usufruit de Monsieur Jacques AVARRE, portant les numéros 918 à 1.100
Ci……..183 parts en nue-propriété

Total égal au nombre de parts composant le capital .....1100 parts

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social pourra être augmenté en une ou plusieurs fois en vertu d'une décision prise par les associés conformément à l'article 25 des présents statuts, notamment par création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraire, ces derniers pouvant être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ; les attributaires des parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent formellement être agréés par les associés.

Le capital pourra aussi, à toute époque, être réduit, soit par retrait d'apports, soit par des remboursements égaux sur toutes les parts ou par achat et annulation des parts, le tout par décision collective des associés, conformément à l'article 25 des présents statuts.

Droit préférentiel de souscription

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

En présence de parts sociales démembrées, usufruit d'une part et nue-propriété de l'autre, chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

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

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

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

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

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

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

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propriétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propriétaire 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-propriétaire, 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-propriétaires 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 – TITRE DES ASSOCIES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Le titre de chaque associé résultera seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par le gérant, sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

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.

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.

ARTICLE 11 – INDIVISIBILITE DES PARTS

Indivision

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

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

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, le droit de vote appartient à :

- l'usufruitier pour les décisions ordinaires.
- l'usufruitier pour les décisions extraordinaires, à l'exception de celles relatives au changement de nationalité de la société, ou encore, à l'augmentation des engagements des associés où le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire.

Dans les cas visés ci-dessus où le droit de vote appartient à l'usufruitier, le nu-propriétaire devra obligatoirement être convoqué dans les mêmes formes et délai que les autres porteurs de parts à toutes les assemblées générales ordinaires et extraordinaires et il bénéficiera du même droit d'information ; le nu-propriétaire ne disposera dans ces assemblées que d'une voix consultative.

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.

ARTICLE 12 – SCELLES

Les héritiers et ayants-droit ou créanciers d'un associé, ne peuvent, sous

quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et droits de la société, ou demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

ARTICLE 13 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

ARTICLE 14 – FAILLITE D'UN ASSOCIE

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens ou redressement judiciaire atteignant l'un des associés, et à moins que les autres décident de dissoudre la société par anticipation, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé ; la valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

ARTICLE 15 – CESSION DE PARTS

Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée.

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

Les parts sont librement cessibles entre associés et au profit de l'ascendant ou du descendant d'un associé, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable des associés se prononçant dans les conditions prévues à l'article 25 des statuts pour les décisions extraordinaires.

Procédure d'agrément

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts doit en faire la notification à la société et à chacun des co-associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant le nombre de parts à céder, les nom, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et demandant l'agrément dudit cessionnaire.

Dans le mois de la réception de cette lettre par elle, la société doit convoquer les associés en assemblée à l'effet de les voir se prononcer sur l'agrément sollicité.

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés se portent acquéreurs des parts ; si plusieurs d'entre eux décident d'acquérir des parts, ils sont réputés acquéreurs en proportion des parts qu'ils détenaient antérieurement ; si aucun associé ne se porte acquéreur ou si les offres des associés portent sur un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la société peut faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Les offres d'achat sont notifiées au cédant par la gérance par lettre recommandée avec avis de réception indiquant le nom du ou des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil, sans préjudice du droit pour le cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre n'est faite au cédant dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faites par lui à la société et à ses co-associés en vue de l'agrément du cessionnaire, l'agrément est réputé acquis à moins que ses co-associés ne décident, dans le même délai, la dissolution de la société ; le cédant peut toutefois rendre caduque la décision de dissolution en faisant connaître dans le mois de cette décision, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société qu'il renonce à la cession projetée.

Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans le délai de deux mois ; passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

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.

IV -Les dispositions des paragraphes qui précèdent, s'appliquent à toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, aux apports en société et aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés.

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 16 – TRANSMISSION PAR DECES OU EN SUITE DE LIQUIDATION DE COMMUNAUTE DE BIENS ENTRE [redacted]

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession au profit des héritiers en ligne directe du titulaire ou au profit de son conjoint s'il est associé uniquement, lesquels devront, dans les plus courts délais, justifier à la société de leur état civil, de leur qualité et de la propriété divise ou indivise des parts sociales du défunt par la production d'un certificat de propriété ou de tous actes probants.

Toute transmission de parts sociales par voie de succession ou suite à une liquidation de communauté entre époux, au profit de personnes autres que les

héritiers en ligne directe du défunt, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément de associés se prononçant dans les conditions prévues à l'article 25 des statuts pour les décisions extraordinaires.

Le conjoint survivant non associé et les héritiers, autres que les héritiers en ligne directe, qui devront présenter toutes indications et justifications utiles sur leur état civil et leurs qualités, sollicitent cet agrément de la manière prévue par l'article précédent.

A défaut d'agrément et conformément à l'article 1870-1 du Code Civil, les intéressés sont seulement créanciers de la société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur ou à leur part dans ces droits déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code Civil.

ARTICLE 16 BIS – RETRAIT

Un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société et notamment lorsqu'il a reçu les parts par succession.

En cas de démembrement de propriété le retrait n'est possible que d'un commun accord entre l'usufruitier et le nu-propriétaire qui doivent se retirer ensemble

Dans ce cas :
-soit les associés restant lui rachètent ses parts en proportion de leurs droits ou selon un accord à intervenir entre eux.
-soit, si cette première solution ne permet pas le rachat de la totalité des parts envisagées, la société rachètera ses propres parts en vue de les annuler par une réduction de capital.

La société pourra procéder à ce rachat soit en numéraire soit par voie d'attribution d'élément d'actif social d'une valeur équivalente.

La valeur des parts sera à défaut d'accord amiable, fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

TITRE IIII

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 17 – GERANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Quant à présent, sont nommés co-gérants de la société, pour une durée indéterminée :
Monsieur Pierre AVARRE et Monsieur Jacques AVARRE, ci-dessus plus amplement nommés, qui acceptent avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

ARTICLE 18 – DUREE D'EXERCICE DES FONCTIONS DE GERANT

La durée des fonctions des gérants est fixée par la décision qui les nomme.

Elles cessent par leur décès, leur interdiction, leur déconfiture, leur faillite, leur révocation ou leur démission.

Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant, pour quelque motif que ce soit, n'entraîne ni dissolution de la société, ni ouverture à un droit de retrait pour

l'associé gérant.

Le gérant statutaire est révocable par décision unanime des associés, l'associé gérant participant au vote. Tout autre gérant est révocable par décision collective ordinaire des associés, l'associé gérant participant au vote.

Les gérants statutaires ou non statutaires sont également révocables par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

En rémunération de leurs fonctions, les gérants peuvent recevoir un salaire annuel dont le montant et les modalités sont fixés par les associés.

ARTICLE 19 – POUVOIR DES GERANTS

Dans les rapports entre associés, seul le gérant statutaire de la société peut, dans la mesure où ces actes sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société, effectuer les opérations suivantes :

- Acheter, vendre, échanger des immeubles, emprunter,
- Constituteur une ou plusieurs hypothèques sur les immeubles sociaux,
- Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail.
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

Sans avoir à obtenir une décision collective ordinaire des associés, mais avec l'accord de son co-gérant éventuel ; Pour les autres actes de gestion courante les gérants pourront agir ensemble ou séparément.

En dehors de ces cas, tout autre gérant devra, pour effectuer les opérations ci-dessus énumérées, être autorisé par décision collective ordinaire des associés.

Dans les rapports avec les tiers, il engage la société par les actes entrant dans l'objet social, ainsi que par les actes de disposition des biens immobiliers.

S'il y a plusieurs gérants, ceux-ci détiennent séparément ces pouvoirs. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

ARTICLE 20 – RESPONSABILITE DES GERANTS

Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le Tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce les fonctions de gérant, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

TITRE IV

DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 21 – FORME DES DECISIONS DES ASSOCIES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés en assemblées générales ; elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

ARTICLE 22 – ASSEMBLEES

L'assemblée des associés est convoquée au lieu du siège social ou en tout autre lieu à l'initiative de la gérance.

Toutefois, tout associé peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée ; sauf si la question porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée ou simple ou remise en mains propres ou par tout moyen de communication à condition qu'il en soit justifié ; celle-ci indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée de questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Toutefois, les assemblées peuvent être réunies sur simple convocation verbale à condition que tous les associés soient présents ou représentés à l'assemblée.

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée. Tout associé peut se faire représenter par un autre associé ou par un mandataire de son choix. Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts sans limitation.

L'assemblée est présidée par l'un des gérants. Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé présent qui possède le plus grand nombre de parts sociales et qui accepte ces fonctions. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut en toutes circonstances révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement précision étant ici faite que dans cette hypothèse, les conditions de majorité requises pour la révocation devront être respectées.

L'assemblée, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations, prises conformément aux statuts, obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

Toute délibération de l'assemblées des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualités du Président, les nom et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu, par le Président de l'assemblée, sur un registre spécial tenu au siège, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par le Juge du Tribunal de Commerce ou du Tribunal d'Instance, soit par le Maire ou un Adjoint du Maire de la commune du siège de la société.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a

été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression ou interversion de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ARTICLE 23 – DECISION UNANIME DANS UN ACTE

Les associés peuvent prendre à l'unanimité toute décision collective par acte notarié ou sous seings privés.

Cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre des procès-verbaux prévu à l'article 22 ci-dessus. La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seings privés ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

ARTICLE 24 – DECISIONS ORDINAIRES

Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion ; elles concernent, d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts ainsi que la nomination des gérants ou leur révocation (pour les gérants non statutaires).

Ces décisions sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital à l’exception de la révocation du gérant statutaire qui doit être prise à l’unanimité des associés.

ARTICLE 25 – DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions.

Ces décisions ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par des associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

Toutefois, toute mesure emportant changement de nationalité de la société ou encore augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers, doit être prise à l'unanimité, ainsi que la révocation des gérants statutaires.

ARTICLE 26 – INFORMATION DES ASSOCIES

Dès que les associés sont convoqués à une assemblée, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire 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.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte des gérants, le rapport d'ensemble de la gérance sur l'activité de la société, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre, tout associé a le droit, une fois par an, de prendre lui-même, au siège social, connaissance ou copie 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.

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

Tout associé a également, une fois par an, le droit de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Enfin, tout associé peut, après modification statutaire, demander à la société la délivrance d'une copie certifiée conforme aux statuts en vigueur au jour de la demande. La société doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés, ainsi que des gérants.

ARTICLE 27 – COMPTE COURANTS

Avec le consentement de la gérance, chaque associé peut verser ou laisser en compte courant dans la caisse de la société des sommes nécessaires à celle-ci.

Ces sommes produisent ou non intérêt et peuvent être utilisées dans les conditions que détermine la gérance.

Les intérêts sont portés aux frais généraux et peuvent être révisés chaque année.

TITRE V

EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX - RAPPORT DE LA GERANCE - APPROBATION DES COMPTES - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE 28 – EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice comprendra la période courue entre le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et le 31 décembre 2026.

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

REGIME FISCAL

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

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES - INFORMATION

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

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 1er 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.

ARTICLE 29 – COMPTES SOCIAUX – RAPPORT DE LA GERANCE – APPROBATION DES COMPTES

A la clôture de chaque exercice, la gérance établit le bilan, le compte de résultat et l'annexe de la société.

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa 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.

Les associés doivent être convoqués en assemblée générale dans les six mois de la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et l'affectation des résultats.

ARTICLE 30– AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, ainsi que de tous amortissements et de toutes provisions.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué le cas échéant, des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Toutefois, avant toute distribution de ce bénéfice proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, les associés peuvent décider de prélever toutes sommes qu'ils jugeront convenables pour les porter en tout ou partie à tous fonds de réserves ou encore pour les reporter à nouveau.

En outre, les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par

les associés ou, à défaut, par la gérance.

Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur les bénéfices non encore répartis, ensuite, sur les réserves, puis sur le capital ; le solde, s'il y a lieu, est supporté par les associés proportionnellement à leurs parts sociales.

En cas de démembrement de propriété :

1) Le résultat courant, s'il est mis en distribution, reviendra exclusivement à l'usufruitier des parts. Le résultat courant se compose des revenus, intérêts, dividendes, plus values et moins values sur valeurs mobilières.

Corrélativement, ce dernier supportera seul et à titre définitif l'impôt sur le revenu correspondant. Si le débiteur légal de tout ou partie de cet impôt est le nu-propriétaire, l'usufruitier devra lui en rembourser le montant dans le mois de la demande qui lui en sera faite et à laquelle seront joints tous justificatifs nécessaires.

2) Le résultat exceptionnel, s'il est mis en distribution, reviendra au nu propriétaire mais l'usufruitier pourra, s'il le souhaite exercer son usufruit sur cette distribution dans les mêmes conditions que pour les distributions de réserves comme indiqué ci après. Le résultat exceptionnel se compose des plus ou moins values sur les éléments d'actifs immobilisés, tels que les biens et droits immobiliers.

3) Le bénéfice social et le report à nouveau pourront être portés en tout ou en partie, à un compte de réserve.

4) Les sommes ou actifs attribués aux associés à la suite d'une distribution de réserves, d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, resteront soumis au même démembrement entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. Si le paiement a lieu en espèces, les sommes revenant conjointement à l'usufruitier et au nu-propriétaire seront reportées sur un compte bancaire unique, ouvert pour l'usufruit au nom de l'usufruitier et pour la nue-propriété au nom du nu propriétaire. S'il existe plusieurs nu-propriétaires, il sera ouvert un compte démembré pour chacun d'eux.

Faute d'indication à la société, conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire dans le mois de la demande qui leur sera faite par la gérance, des références du compte bancaire démembré à créditer, la société pourra valablement se libérer desdites sommes entre les mains du ou des usufruitiers qui en deviendra quasi-usufruitier dans les conditions prévues par les articles 587 et suivants du Code Civil.

Par le terme "même démembrement", il y a lieu d'entendre notamment les cas où il existe un ou plusieurs usufruits actuels, successifs, réversibles ou autres. En particulier, il n'y aura pas révocation implicite, le cas échéant, des donations d'usufruit éventuelles.

Dans ce cas, l'usufruitier paiera l'impôt sur le revenu correspondant, le cas échéant. Toutefois, si le redevable légal est le nu-propriétaire, il lui remboursera la part qu'il aurait normalement acquittée.

5) Dispositions communes : Sous réserve des dispositions applicables en la matière, la société déclarera à l'Administration avoir réparti ses résultats dans les conditions ci-dessus. Le débiteur conventionnel de l'impôt aura seul qualité pour choisir, le cas échéant, le mode d'imposition du revenu considéré et notamment pour opter pour le prélèvement libératoire. Le titulaire du droit démembré complémentaire devra, à première demande et si besoin est, lui fournir tous renseignements sur sa situation fiscale personnelle et signer tous documents et déclarations à cet effet.

Ces dispositions, visant uniquement à déterminer les bases d'imposition des différents associés par référence à leurs droits dans la société, n'ont aucun caractère libéral.

TITRE VI

DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 31– DISSOLUTION - LIQUIDATION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution quelle qu'en soit la cause. Cependant, cette dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce et des sociétés.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Toutefois, la mention "société en liquidation", ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs pris parmi les associés ou en dehors d'eux et nommés par décision ordinaire des associés ou, à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête de tout intéressé.

Le liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la société ; il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.

Le produit net de la liquidation après extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

TITRE VII

CARACTERISTIQUE DE L'APPORT IMMOBILIER

CESSION DE PARTS REPRESENTATIVES D'UN APPORT EN NATURE

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

INFORMATION

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

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITES DE L'APPORT DE PROPRIETE BATIE

Conditions générales

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

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

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

À ce sujet, l'apporteur déclare, personnellement, qu'il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le bien et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant ci-après, ou

celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété.

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire obtenu à la date du 20 août 2026, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription.

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

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 1er juillet 2026.

Par mention en date du 7 juillet 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 contenant la mention de la Mairie sont annexées.

Il est ici précisé qu'aucune offre d'acquérir par la mairie n'aurait pu être acceptée par le propriétaire, dans la mesure où la rémunération de leur apport ne peut se faire qu'en parts sociales de la SCI à constituer.

Dispense d'urbanisme

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

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

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,	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée

		conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	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 et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les associés déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mérules, le diagnostic de performance énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si ces installations ont plus de quinze ans et qu'elles concernent un bien à usage d'habitation, ainsi que des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location. Ils déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production des diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.

La valeur isolante du BIEN immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du BIEN à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1er janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale, soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution).

En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022, aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028, entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031, entre les classes A et E.

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. En outre-mer, l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1er juillet 2024.

L'attention des associés est attirée sur le fait qu'en l'état de la réglementation actuelle et ce, à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022, aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F, et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.

Les associés déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

Absence d'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, aucune construction ou rénovation concernant l'ensemble immobilier n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

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

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

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

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

Etat des risques

Un état des risques en date du 24 août 2026 est annexé.

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.

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.

DROIT AU LOGEMENT TEMPORAIRE – DROIT VIAGER AU LOGEMENT

Si les BIENS faisant l'objet du présent apport constituent la résidence principale des époux, ces derniers sont informés qu'ils ne pourront revendiquer, en cas de décès, ni le droit au logement temporaire ni le droit viager au logement sur ce **BIEN**, dans la mesure où ce dernier aura toujours la qualité de résidence principale au moment de la survenance du décès, ce droit étant exclusivement réservé aux propriétaires ayant la qualité de personnes physiques.

Messieurs Pierre et Jacques AVARRE déclarent chacun pour son compte que les biens objet du présent apport ne constituent pas leur résidence principale.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien immobilier appartient aux consorts AVARRE, à concurrence de 50% chacun, au moyen de la donation entre vifs à titre de partage anticipé qui leur a été faite de la NUE-PROPRIETE :

Par Monsieur Auguste Charles AVARRE, administrateur de société, et Madame Suzanne Germaine STEIBLÉ, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à NOGENT SUR MARNE (Val de Marne), 13 rue de l'Armistice.

Nés, savoir :

Monsieur à [redacted] (Val de Marne), le [redacted]

Madame à [redacted] (18ème), le [redacted]

[redacted] tous deux en premières noces, originairement sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de NOGENT SUR MARNE, le 13 octobre 1947.

Ledit régime matrimonial a été modifié suivant acte reçu par Maître GUYOT Notaire associé à NOGENT SUR MARNE, le 8 décembre 1981, aux termes duquel Monsieur et Madame AVARRE ont adopté le régime de la communauté universelle, tel qu'il est prévu par l'article 1526 du Code civil.

Cet acte a été homologué par le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL, le 7 décembre 1982.

Tous deux de nationalité [redacted]

Leur parent, aux termes d'un acte reçu par Maître BÉHIN, Notaire à NOGENT SUR MARNE, le 21 décembre 1989.

Cette donation a été acceptée expressément par les donataires aux termes même de l'acte sus-énoncé.

Cette donation-partage a eu lieu sous la réserve par Monsieur et Madame AVARRE, Donateur, de l'usufruit pendant leur vie du bien immobilier, chacun des donateurs ayant constitué un usufruit successif sur la tête de l'autre.

L'usufruit réservé au profit de Monsieur Auguste AVARRE et de son épouse Madame Suzanne STEIBLÉ est sans objet par suite de leurs décès survenus respectivement, pour Monsieur à [redacted] (94300), le 6 février 2003 et pour Madame à NOGENT SUR MARNE (94130), le 5 janvier 2024.

Audit acte ont été stipulée une réserve du droit de retour ainsi qu'une interdiction d'aliéner le bien.

Le bien immobilier a été évalué pour la toute propriété à la somme de SIX CENT VINGT MILLE FRANCS (620 000,00 FRS) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE CINQ CENT DIX-HUIT EUROS ET TRENTE-NEUF CENTIMES (94 518,39 EUR).

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 4, le 21 février 1990, volume 1990P, numéro 884.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée à l'acte.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

Concernant Monsieur Pierre AVARRE :

La moitié en nue-propriété de l'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur par :

Donation-partage suivant acte reçu par Maître BEHIN, notaire à NOGENT SUR MARNE le 21 décembre 1989 pour une valeur de DEUX CENT QUARANTE-HUIT MILLE FRANCS (248 000,00 FRS) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE TRENTE-SEPT MILLE HUIT CENT SEPT EUROS ET TRENTE-SIX CENTIMES (37 807,36 EUR).

Cet acte a été a été publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 4, le 21 février 1990, volume 1990P, numéro 884.

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.

Durée de détention supérieure à trente ans

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

Concernant Monsieur Jacques AVARRE :

La moitié en nue-propriété de l'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur par :

Donation-partage suivant acte reçu par Maître BEHIN, notaire à NOGENT SUR MARNE le 21 décembre 1989 pour une valeur de DEUX CENT QUARANTE-HUIT MILLE FRANCS (248 000,00 FRS) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE TRENTE-SEPT MILLE HUIT CENT SEPT EUROS ET TRENTE-SIX CENTIMES (37 807,36 EUR).

Cet acte a été a été publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 4, le 21 février 1990, volume 1990P, numéro 884.

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.

Durée de détention supérieure à trente ans

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

DOMICILE FISCAL

Concernant Monsieur Pierre AVARRE :

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de VINCENNES – [redacted] et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

Concernant Monsieur Jacques AVARRE :

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de VINCENNES – [redacted] et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

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.

FORMALITE FUSIONNEE

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

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

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	1 100 000,00	0,10%	1 100,00

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.

TITRE VIII

CONTESTATIONS - FRAIS - POUVOIRS - PERSONNALITE MORALE - ACTES ACCOMPLIS AVANT IMMATRICULATION

ARTICLE 32– CONTESTATIONS

Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation entre les associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et signification sont valablement faites au Parquet du Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.

ARTICLE 33– FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires entraînés par le présent acte et ses suites incomberont conjointement aux soussignés, au prorata de leurs apports, jusqu'à ce que la société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés. A compter de cette immatriculation, ils seront entièrement pris en charge par la société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices.

ARTICLE 34 – POUVOIRS

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité du gérant avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.

De plus, tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour toute formalité pouvant être accomplie par une personne autre que le gérant.

ARTICLE 35- PERSONNALITE MORALE – ACTES ACCOMPLIS AVANT IMMATRICULATION

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, effectuée selon les

prescriptions règlementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre les associés seront régies, conformément aux dispositions de l'article 1842 du Code Civil, par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations.

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation, avant son immatriculation, seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

Dès à présent, les soussignés donnent mandat à Monsieur Pierre AVARRE et Monsieur Jacques AVARRE**,** avec faculté d'agir ensemble ou séparément, ci-dessus désignés comme co-gérants pour accomplir les actes suivants :

- accomplir les démarches administratives nécessaires à la mise en route de l'activité sociale et passer et souscrire pour le compte de la société en formation les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés.

- ouvrir tout compte bancaire ou postal.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera reprise par la société des engagements ci-dessus énoncés.

ARTICLE 36 - FORMALITES

Le présent acte sera soumis, par les soins du notaire soussigné et aux frais de la société, à la formalité de l'enregistrement dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

ELECTION DE DOMICILE

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

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.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines

correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

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.

FRAIS

Les frais des présentes et de leurs suites seront supportés par la société.

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 : [redacted]

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.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

M. AVARRE Pierre a signé à [redacted] le 25 septembre 2026	
M. AVARRE Jacques a signé à [redacted] le 25 septembre 2026	
et le notaire Me DESCAMPS-BOUSSEAU AURORE a signé à [redacted] L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE VINGT CINQ SEPTEMBRE	