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

20951502

AV/AL/

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,

LE DOUZE MAI

A VILLENEUVE-LA-GUYARD (Yonne), 52 rue du Général de Gaulle, au siège de l'Office Notarial,

Maître Anthony VACCARO, Notaire associé de la société d'exercice libéral par actions simplifiée « Anthony VACCARO et Florent LENNE, Notaires Associés » titulaire d'un office notarial sis à VILLENEUVE-LA-GUYARD (89340) 52 rue du Général de Gaulle ,

A REÇU le présent acte contenant AUGMENTATION DE CAPITAL SOCIAL,

A LA REQUETE DE :

Monsieur Gheorghe **ANDRONIC**, gérant de société, et Madame Ina **NICULICA**, gérante de société, demeurant ensemble à [redacted]

Monsieur est né à [redacted]
Madame est née à [redacted] à la mairie [redacted] le 1er juin 2003 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 [redacted]

Madame est de nationalité [redacted]

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

APPORTEURS

La Société dénommée **A.G.V**, Société civile immobilière au capital de 100 €, dont le siège est à [redacted] identifiée au SIREN sous le numéro 911 597 169 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SENS.

SOCIETE

Monsieur Gheorghe **ANDRONIC**, **susnommé.**

REPRESENTANT DE LA SOCIETE

Régulièrement habilité à l'effet des présentes pour représenter ladite société en qualité de gérant et spécialement habilité en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une assemblée générale des associés en date du 11 mai 2023, dont une copie est annexée aux présentes.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à l'augmentation de capital, la ou 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 Gheorghe ANDRONIC

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Ina NICULICA

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

EXPOSE

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

Constitution

La société A.G.V a été constituée conformément à la loi entre les apporteurs et d'autres associés, intervenants aux présentes et ci-après plus amplement dénommés, suivant acte sous seing privé en date à SENS du 2 mars 2022.

Siège social

Le siège social est fixé à [redacted]

Capital social

Le capital social est à ce jour intégralement libéré.

Il s'élève à un montant de 100 €, divisé en 100 parts sociales de chacune un euro (1,00 eur), réparties entre les associés de la manière suivante :

- **A Monsieur Gheorghe ANDRONIC**, vingt parts sociales en pleine propriété (20 parts) numérotées de 1 à 20 inclus,

- **A Madame Ina ANDRONIC**, vingt parts sociales en pleine propriété (20 parts) numérotées de 21 à 40 inclus,

- **A Madame Nataly ANDRONIC**, vingt parts sociales en pleine propriété (20 parts) numérotées de 41 à 60 inclus,

- **A Monsieur Nico ANDRONIC**, vingt parts sociales en pleine propriété (20 parts), numérotées de 61 à 80 inclus,

- **A Monsieur Stéphane ANDRONIC**, vingt parts sociales en pleine propriété (20 parts), numérotées de 81 à 100 inclus

Durée
La durée de la société est de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF années.

Objet
La société a pour objet :

« L'acquisition de tout bien immobiliers, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement desdits biens dont elle deviendra propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,

Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société ; au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toute opération quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société. »

Immatriculation
La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SENS sous le numéro 911 597 169 RCS SENS.

Absence de modification du pacte social
Cette société, par rapport au pacte social originaire, n'a pas connu de modification.

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence à courir le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

VALORISATION DES PARTS

Il résulte d'une attestation établie par le comptable de la société que les parts peuvent être évaluées à la somme de 100 €. Une copie est annexée.

DISPOSITIONS STATUTAIRES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les statuts prévoient en matière d'augmentation de capital ce qui suit littéralement rapporté :

« ARTICLE 8 – MODIFICATON DU CAPITAL SOCIAL
1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves. »

ASSEMBLEE GENERALE

Les apporteurs sont actuellement membres de la société et détenteur de 40 titres numérotés 1 à 40 en pleine propriété, leur projet d'apport et d'augmentation de capital par création de nouveaux titres sociaux à leur bénéfice a été porté à la connaissance des membres de la société, en assemblée générale le 11 mai 2023.

Cette assemblée régulièrement convoquée et réunissant le quorum requis par les statuts a autorisé le même jour l'augmentation proposée.

Elle figure au registre des délibérations.

Une copie certifiée conforme de la délibération est annexée.

Ceci exposé, il est passé à l'augmentation de capital par voie d'apport en nature objet des présentes, par les apporteurs à la société bénéficiaire :

AUGMENTATION DE CAPITAL

APPORTS IMMOBILIERS

A SENS (YONNE) 89100 8 Rue colette,

Un ensemble immobilier comprenant six (6) maisons d'habitations identiques désignés logements 1 à 6, comprenant chacun :

Au rez de chaussée : salon, salle à manger, cuisine aménagée, buanderie, wc et garage

A l'étage : quatre chambres, une salle de bain, wc

Jardin privatif

Allée commune

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	292	8 RUE COLETTE	00 ha 32 a 11 ca

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

Un modèle 1 et un extrait de plan cadastral sont demeurés ci-joints et annexés aux présentes.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre onéreux, la valeur du bien est de UN MILLION CENT HUIT MILLE EUROS (1 108 000,00 EUR), le passif pris en charge s'élève à DEUX CENT SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET QUARANTE-TROIS CENTIMES (207 870,43 EUR), arrondi à la somme de DEUX CENT HUIT MILLE EUROS (208 000,00 EUR) soit une valeur nette de NEUF CENT MILLE EUROS (900 000,00 EUR).

L'apport ci-dessus ne vaut pas changement de débiteur, il est inopposable en tant que tel au créancier qui conserve son droit de poursuite originaire à l'encontre de l'apporteur. Les parties (apporteurs et société) font leurs affaires personnelles de la continuation du prêt, sans recours contre quiconque.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître DUGROSSY notaire à SENS le 28 mars 2018, publié au service de la publicité foncière de SENS le 19 avril 2018, volume 2018P, numéro 1204.

Il est ici précisé que le service de la publicité foncière de SENS ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de AUXERRE 1 auprès duquel l'acte sera déposé.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 27 avril 2023 et certifié à la date du 24 avril 2023 révèle les inscriptions suivantes :

- une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit du CIC EST, suivant acte reçu par Maître TATAT, notaire à SENS, le 26 décembre 2019 et publiée au service de la publicité foncière de SENS, le 24 janvier 2020, volume 2020V, n°102 pour un montant en principal de 390.984 € et en accessoires de 78.196,80 € contre les apportant. Ladite inscription garantit le passif faisant l'objet de la prise en charge par la société bénéficiaire, ainsi qu'il est dit au présent acte.

- une inscription d'hypothèque légale prise au profit du TRESOR PUBLIC, le 12 octobre 2021, volume 2021V, n°1310 pour un montant de 15.281 € contre les apportant et prise sur différents biens leurs appartenant. L'apporteur déclare que les sommes dues sont actuellement en cours de remboursement. Il s'engage à continuer ledit remboursement de sorte à ce que la société ne soit pas inquiété à ce sujet. Il s'oblige à procéder à la mainlevée de cette inscription dans les meilleurs délais.

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

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITES DE L'APPORT DE PROPRIETE BATIE

Propriété - Jouissance

La société bénéficiaire de l'apport sera propriétaire et aura la jouissance dudit bien à compter de ce jour.

L'apporteur déclare que les biens, objet de l'apport, sont actuellement loués. La société dispense le notaire soussigné de rappeler plus amplement aux présentes les conditions des baux, déclarant parfaitement les connaitre.

Par ailleurs, la société dispense le notaire soussigné de procéder à la signification aux locataires de la présente mutation, déclarant en faire son affaire personnelle.

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

Conditions

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

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.

L'APPORTEUR déclare que le bien est grevé d'une servitde suivant acte reçu par Maître TATAT, notaire à SENS, le 25 septembre 2019, publié le 27 septembre 2019, volume 2019P, n°2911, suivi d'une attestation rectificative établie par ledit notaire, le 06 novembre 2019, publiée le 08 novembre 2019, volume 2019P, n°3454. La société bénéficiaire déclare parfaitement connaitre les conditions de ladite servitude et dispense le notaire de les rappeler plus amplement aux présentes.

PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER

Droit de préemption urbain

L'apport ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme comme concernant un **BIEN** compris dans la liste figurant à l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme.

Urbanisme

Les requérants 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 du bien 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.

Assurance dommages-ouvrage – Absence

Le **BIEN** étant achevé depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978 s'appliquant à toutes les constructions dont l'ouverture de chantier est postérieure au 1er janvier 1979.

L'apporteur déclare ici qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage n'a été souscrite pour la réalisation des constructions.

Les parties reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles et à leur plus entière satisfaction, concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

L'apporteur déclare que les entreprises et assureurs intervenus au titre de la garantie décennale qui ont participé aux travaux de construction ont été portés à la connaissance de la société dès avant les présentes, ce qu'elle reconnait. En conséquence, elle dispense le notaire soussigné de les rappeler aux présentes.

L'apporteur se reconnaît parfaitement informé qu'en vertu des dispositions de l'article 1792 du Code civil, et en sa qualité de maître d'ouvrage du **BIEN** apporté après achèvement, il reste tenu envers la société de la garantie énoncée à cet article.

A ce sujet, les associés déclarent qu'en cas de désordres afférents à la construction, ils s'obligent à poursuivre prioritairement les entreprises qui sont intervenues sur le chantier et dont la liste figure ci-dessus.

Pour ce qui est de l'assurance responsabilité dont l'obligation de souscription pèse sur toutes les entreprises qui ont participé à la construction, l'apporteur déclare ne pas être en mesure de fournir la liste des entreprises étant intervenues depuis moins de dix ans. Le notaire informe l'apporteur que, dans la mesure où la société subirait un dommage après la vente sur des travaux effectués depuis moins de dix ans, il sera tenu comme l'est un constructeur à l'endroit de son acheteur, en vertu de l'article 1792-1 2° du Code civil.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien objet des présentes dépend de la communauté existant entre Monsieur et Madame ANDRONIC pour l'acquisition qu'ils en ont fait au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Madame Geneviève Emilie GUIBERT, retraitée [redacted] de Monsieur René PRADIN deme[redacted]Bis Rue des Prés.
Née à [redacted]

Monsieur Alain Henri GUIBERT, retraité, [redacted] de Madame Simone Camille THOMAS der[redacted]'Alsace Lorraine.
Né à [redacted]

Suivant acte reçu par Maître DUGROSSY, notaire à SENS le 28 mars 2018.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SENS le 19 avril 2018, volume 2018P, numéro 1204.

Les constructions pour les avoir édifiées sans conférer de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou de constructeur.

En ce qui concerne l'origine de propriété antérieure, les APPORTEURS dispensent le notaire soussigné de la rapporter aux présentes déclarant vouloir s'en référer à leur titre acquisitif qui la contient entièrement.

ATTRIBUTION DES DROITS SOCIAUX EN REMUNERATION DES APPORTS

L'apport net qui précède est consenti et accepté moyennant l'attribution à Monsieur Gheorghe ANDRONIC et Madame Ina NICULICA, apporteurs de NEUF CENT MILLE (900000) parts sociales nouvelles de UN EURO (1,00 EUR) chacune, entièrement libérées et numérotées de 101 à 900100.

DROITS DES PARTS NOUVELLES

Les parts nouvelles sont soumises à toutes les dispositions statutaires.

Elles sont créées jouissance de ce jour.

Sous cette réserve, elles seront complètement assimilées aux parts anciennes.

REALISATION DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les associés décident d'augmenter le capital social d'un montant global de CENT EUROS (100,00 €) et de le porter ainsi à NEUF CENT MILLE CENT EUROS (900.100,00 EUR) par la création de neuf cent mille parts (900.000) parts nouvelles de UN EURO (1,00 €) chacune, numérotées de 101 à 900.100, réparties comme suit :

- A Monsieur Gheorghe ANDRONIC 450.000 parts en pleine propriété numérotées 101 à 450.100 inclus
- A Madame Ina ANDRONIC 450.000 parts en pleine propriété numérotées 450.101 à 900.100 inclus

Les statuts seront modifiés en conséquence.

PROPRIETE – JOUISSANCE DES DROITS SOCIAUX

L'apporteur sera propriétaire des titres concernés à compter de ce jour.

Dès cette date, il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces titres.

L'apporteur aura seul droit aux dividendes mis en paiement pendant les exercices ultérieurs.

Les revenus des titres concernés qui seraient distribués postérieurement à ce jour au titre de l'exercice social actuellement en cours seront attribués au prorata temporis à l'apporteur.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Monsieur Gheorghe ANDRONIC et Madame Ina NICULICA

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître DUGROSSY, notaire à SENS le 28 mars 2018 pour une valeur de cent quatre-vingt mille euros (180 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SENS, le 19 avril 2018 volume 2018P, numéro 1204.

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

Le terrain a été acquis par l'origine ci-dessus.

La plus-value imposable est déterminée en distinguant la fraction de la plus-value afférente au terrain de celle afférente à la construction. La fraction de la plus-value correspondant au terrain est déterminée à partir de son prix ou sa valeur vénale,

et le délai de détention se calcule à partir de son acquisition (à titre onéreux ou gratuit).

Le prix d'acquisition de la construction est égal au coût des travaux de construction. La durée de détention est calculée à partir de la date du début d'exécution de ces travaux.

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.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de SENS - 26 Quai de Nancy - 89100 SENS et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

PRISE EN CHARGE DU PASSIF

L'apport qui précède est fait à charge par la société, ce qui est accepté par ses membres, de payer, en l'acquit de l'apporteur, la somme de deux cent huit mille euros (208 000,00 eur), montant en principal restant dû d'un prêt accordé par le CIC EST d'un montant total de trois cent quatre-vingt-dix mille neuf cent quatre-vingt-quatre euros (390 984,00 eur) consenti pour une durée de 7 années avec intérêts au taux de 0,90%, le prêt remboursable mensuellement.

Une copie du tableau d'amortissement des sommes restant dues à ce jour de ce prêt est demeurée annexée.

L'apporteur déclare être parfaitement à jour de ses échéances tant en principal qu'en intérêts.

Les membres de la société déclarent avoir pris connaissance des conditions de ce prêt aux termes de la délibération sus-relatée.

Le notaire soussigné avertit l'apporteur qu'il n'est pas déchargé du paiement du prêt par le prêteur originaire, et qu'en conséquence, il est toujours considéré jusqu'à l'expiration du prêt comme le débiteur principal avec toutes les conséquences y attachées.

L'apporteur déclare avoir connaissance que la prise en charge du passif par la société ne le libère pas personnellement du paiement des échéances tant en principal qu'en intérêts jusqu'à l'expiration du prêt.

Les parties (apporteurs et société) font leurs affaires personnelles de la continuation du prêt, sans recours contre quiconque.

DISPENSE DE COMMISSAIRE AUX APPORTS

La nomination d'un commissaire aux apports n'étant pas obligatoire dans le cadre des apports en nature à une société civile, Monsieur Gheorghe ANDRONIC, en sa qualité de gérant, décide de ne pas en désigner pour l'accomplissement des présentes.

INTERVENTION – OPPOSABILITE

Aux présentes sont à l'instant même intervenus et ont comparu :

Monsieur Nico **ANDRONIC**, lycéen, demeurant à [redacted] le [redacted]

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

Monsieur Stéphane Vasile **ANDRONIC**, lycéen, demeurant à [redacted]

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

Madame Nataly Emily **ANDRONIC**, collégienne, demeurant à [redacted]
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Représentés par Madame Ina ANDRONIC, leur mère et représentant légal

Lesquels, connaissance prise préalablement des présentes, et après lecture faite, ont déclaré agréer l'apport et en dispenser la signification.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

Les statuts sont modifiés comme suit, par suite de l'apport ci-dessus constaté, le capital social étant désormais fixé à la somme de neuf cent mille cent euros (900.100,00 eur) et dorénavant divisé en neuf cent mille cent (900100) titres sociaux de un euro (1,00 eur) chacun.

CAPITAL SOCIAL – NOUVELLE MENTION

Le capital social est d'un montant de neuf cent mille cent euros (900.100,00 eur), divisé en neuf cent mille cent (900100) titres sociaux de un euro (1,00 eur) chacun, numérotés de 1 à 900100, attribués aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- A Monsieur Gheorghe ANDRONIC 450.020 parts en pleine propriété numérotées de 1 à 20 inclus et de 101 à 450.100 inclus

- A Madame Ina ANDRONIC 450.020 parts en pleine propriété numérotées 21 à 40 inclus et de 450.101 à 900.100 inclus

- A Madame Nataly ANDRONIC 20 parts en pleine propriété numérotées 41 à 60 inclus

- A Monsieur Nico ANDRONIC 20 parts en pleine propriété numérotées 61 à 80 inclus

- A Monsieur Stéphane ANDRONIC 20 parts en pleine propriété numérotées 81à 100 inclus

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 900.100 parts.

Le représentant de la société déclare que les neuf cent mille cent (900100) parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité et intégralement libérées, et qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE

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

FORMALITES

A – Publicité foncière

Les présentes seront publiées au service de la publicité foncière de AUXERRE 1 aux frais de la société et à la diligence de Maître VACCARO notaire soussigné.

Si lors ou par suite de l'accomplissement de cette formalité, il est révélé des inscriptions ou mentions grevant les biens apportés, les apporteurs seront tenus d'en rapporter, à leurs frais, mainlevées et certificats de radiation, dans le mois de la dénonciation amiable qui leur en sera faite au domicile ci-après élu.

Au surplus, la SCI AGV sera garantie et indemnisée de tous frais extraordinaires de publicité foncière et de purge.

B – Journal d'annonces légales

Un avis de cette augmentation de capital sera publié dans le journal d'annonces légales

C – Registre du commerce et des sociétés

Il sera procédé à une modification auprès du registre du commerce et des sociétés de SENS (Yonne) dans les délais légaux.

FORMALITE FUSIONNEE

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

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

FISCALITE DES APPORTS

APPORT PUR ET SIMPLE PAR UNE PERSONNE SOUMISE A L'IMPOT SUR LE REVENU

Les apports recueillis par une société passible de l'impôt sur les sociétés sont assujettis à un droit de mutation lorsqu'ils sont effectués par une personne non soumise à cet impôt dans la mesure où ils ont pour objet conformément à l'article 809 I 3° du Code général des impôts :

- des immeubles ou biens assimilés (actions ou parts d'une société immobilière transparente) ;
- des droits immobiliers (usufruit, nue-propriété, droit d'usage et d'habitation, servitudes réelles) ;
- un fonds de commerce ou une clientèle ;
- un droit à un bail ou promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble.

Les apports autres que ceux visés ci-dessus sont exonérés de droits (article 810 I du Code général des impôts) ainsi que les immeubles entrant dans le champ d'application de la TVA (article 810 IV du Code général des impôts).

Lorsqu'il est dû, le droit de mutation est en principe perçu conformément à l'article 810 III du Code général des impôts :

- pour les apports d'immeubles ou de droits immobiliers, au taux global de 5 % ;
- pour les apports de fonds de commerce, de clientèles, de droits au bail ou à une promesse de bail, au taux global de 3 % sur la fraction comprise entre 23 000 € et 200 000 € et de 5 % sur celle excédant 200 000 €, la fraction jusqu'à 23 000 € étant non imposable. Le droit est calculé sur la valeur vénale des biens concernés. Lorsque la propriété des biens est démembrée, la valeur de la nue-propriété et de l'usufruit est déterminée par application du barème de l'article 669 du Code général des impôts (BOI-ENR-DG-30 n°70). Sur demande de la société assortie d'une offre de garantie, le paiement du droit dû peut être fractionné en cinq annuités égales, moyennant le versement

d'intérêts (articles 396, 399, 401 et 404 C du Code général des impôts, annexe 3). Cependant, en ce qui concerne les fonds, sont exclus de tout droit de mutation les apports :

- de biens mobiliers corporels ou incorporels d'investissement (outillage, matériel, brevets...) ayant ouvert droit à déduction totale ou partielle de la TVA les ayant grevés ;
- de marchandises en stock (BOI-ENR-AVS-40-10 n°20, 12-09-2012).

APPORT MIXTE

L'apport par un détenteur de droits sociaux peut être pur et simple pour partie et à titre onéreux pour le surplus. Il est alors dit mixte. Ce sera, en général, le cas d'un apport grevé d'un passif : l'apport est pur et simple dans la limite de la valeur nette de l'apport et à titre onéreux au-delà de cette limite (BOI-ENR-AVS-10-30 n°1, 12-9-2012).

Bien(s) apporté(s) individualisé(s)

L'apport concernant un ou plusieurs biens individualisés, sa fiscalité dépendra de sa nature :

- Lorsque le passif est imputé sur des immeubles ou droits immobiliers, à due concurrence de ce passif la taxe de publicité foncière avec les taxes additionnelles sont exigibles au taux global de 5 %, sauf s'il s'agit d'immeubles passibles de la TVA où là aucun droit ne sera dû (article 810 IV du Code général des impôts).
- Lorsqu'il est imputé sur des fonds, clientèles, droits à un bail ou à une promesse de bail, à due concurrence de ce passif à un droit de 3 % sur la fraction comprise entre 23 000 € et 200 000 € et de 5 % sur celle excédant 200 000 € est exigible, la fraction jusqu'à 23 000 € étant quant à elle non imposable.
- Lorsqu'il est imputé sur des apports non immobiliers passibles de la TVA, aucun droit n'est exigible.

PAIEMENT FRACTIONNE

Comme indiqué ci-dessus, le présent apport relève de l'article 809 3° du Code Général des Impôts. Ce texte stipule ce qui suit littéralement repris :

« I. - Sous réserve des dispositions du I de l'article 257 :

1° Les actes de formation de sociétés ou de groupements d'intérêt économique qui ne contiennent pas transmission de biens meubles ou immeubles, entre les associés ou autres personnes, sont assujettis au droit d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière sur le montant des apports déduction faite du passif ;

2° Les apports immobiliers qui sont faits aux associations constituées conformément à la loi du 1er juillet 1901 et au livre Ier de la deuxième partie du code du travail (syndicats professionnels) sont soumis aux mêmes droits ou taxes que les apports aux sociétés civiles ou commerciales ;

*3° **Les apports faits à une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés par une personne non soumise à cet impôt sont assimilés à des mutations à titre onéreux dans la mesure où ils ont pour objet un immeuble***

ou des droits immobiliers, un fonds de commerce, une clientèle, un droit à un bail ou à une promesse de bail.

I bis. - En cas d'apport réalisé dans les conditions fixées au II de l'article 151 octies, par une personne physique à une société de l'ensemble des éléments d'actif immobilisé affectés à l'exercice d'une activité professionnelle, la prise en charge du passif, dont sont grevés les biens de la nature de ceux énumérés au 3° du I qui sont compris dans l'apport, est assimilée à une mutation à titre onéreux.

II. - 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. Les droits sont perçus sur la valeur vénale des biens à la date du changement. »

L'article 404 C du Code Général des Impôts stipule ce qui suit :

« Les droits et taxes exigibles sur les apports en société et dont le paiement est fractionné en application des dispositions de l'article 396 sont acquittés :

– en trois annuités égales lorsqu'il s'agit d'opérations prévues au II de l'article 809 du code général des impôts ;

– en cinq annuités égales lorsqu'il s'agit d'apports prévus au 3° du I de l'article 809 du même code. »

En conséquence, les apporteurs requièrent le paiement des droits en CINQ ANNUITES conformément audit texte.

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	1 108 000,00	0,10%	1 108,00

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par la société, ainsi que son représentant l'y oblige.

FORMALITES

Les formalités d'usage tant fiscales que de publicité seront effectuées par les soins du notaire soussigné.

Une copie authentique des présentes sera déposée au greffe du tribunal de commerce compétent via le guichet unique par le notaire soussigné.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné 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.

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

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

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 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

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

Dans la mesure où la présente opération entraînera la création d'un nouveau bénéficiaire effectif tel que défini ci-dessus, celui-ci est informé que la sanction du non-respect de cette obligation est le défaut de dépôt du document relatif au bénéficiaire effectif ou le dépôt d'informations inexactes ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 euros amende (soit 37.500 euros pour les personnes morales) en application de l'article L 561-49 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques déclarées coupables de l'infraction encourent également les peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (article 131-26 et 131-27 du Code pénal).

Les peines complémentaires figurant aux alinéas 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal sont par ailleurs applicables aux personnes morales : dissolution, placement sous surveillance judiciaire, exclusion temporaire ou définitive des marchés publics, interdiction temporaire ou définitive de procéder à une offre au public des titres financiers ou de faire admettre ses titres aux négociations sur un

marché réglementé, affichage de la décision prononcée ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.

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 : etude[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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

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.

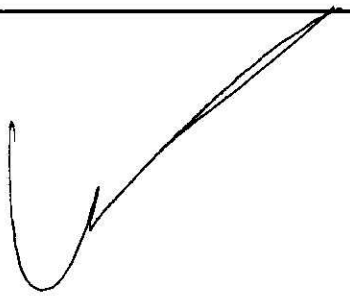
DONT ACTE sans renvoi

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.

Mme ANDRONIC Ina a signé à VILLENEUVE-LA-GUYARD le 12 mai 2023	[redacted]
Mme ANDRONIC Ina représentant de M. ANDRONIC Nico a signé à VILLENEUVE-LA-GUYARD le 12 mai 2023	
Mme ANDRONIC Ina représentant de M. ANDRONIC Stéphane a signé à VILLENEUVE-LA-GUYARD le 12 mai 2023	
Mme ANDRONIC Ina représentant de Mme ANDRONIC Nataly a signé à VILLENEUVE-LA-GUYARD le 12 mai 2023	[redacted]
M. ANDRONIC Gheorghe a signé à VILLENEUVE-LA-GUYARD le 12 mai 2023	[redacted]

M. ANDRONIC Gheorghe représentant de la société dénommée A.G.V a signé à VILLENEUVE-LA-GUYARD le 12 mai 2023	[redacted]
et le notaire Me VACCARO ANTHONY a signé à VILLENEUVE-LA-GUYARD L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE DOUZE MAI	

POUR COPIE AUTHENTIQUE

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

Et certifiée conforme à l'acte authentique déposé sous le numéro 38909620231554680





Signée par :
VACCARO Anthony (3890960006)
Signée le :
12/05/2023 à 09:52:41.