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

COPIE AUTHENTIQUE

STATUTS

De la SCI 3FM

101769402
FVD/GG/GA
L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE QUINZE JUILLET
A THÔNES (Haute-Savoie), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître François VEYRAT-DUREBEX, Docteur en droit et Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Patrick GOUTARD, Olivier DERUAZ, Grégoire DERUAZ et François VEYRAT-DUREBEX, notaires », titulaire d'un office notarial ayant son siège à THÔNES (74230), 8 Avenue d'Annecy, identifié sous le numéro CRPCEN 74013,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1°) Monsieur Ferréol Alain **MERM**[redacted]rie-France Nicole **VUILLET**, demeura[redacted] le [redacted]D (74230) le 11 novembre 2011 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.

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

2°) Madame Florence Marie-France Nicole **VUILL**[redacted]
Monsieur Ferréol Alain **MERMET**, demeurant à [redacted]
[redacted] le [redacted]
[redacted]D (74230) le 11 novembre 2011 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.
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Ferréol MERMET est présent à l'acte.

- Madame Florence VUILLET, est présente à l'acte.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Ferréol MERMET

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

Concernant Madame Florence VUILLET

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES. Consultable via l'outil vigilance, procédure interne de lutte contre le blanchiment.

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

PLAN DE L'ACTE

PREMIERE PARTIE

STATUTS

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

DEUXIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 . FORME – INTERET SOCIAL

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

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

ARTICLE 2 . OBJET

La société a pour objet :

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

    - et ce, que ces biens et droits mobiliers ou immobiliers fassent l'objet d'un démembrement de propriété ou non, la présente société pouvant détenir lesdits actifs tant en pleine propriété, qu'en nue-propriété, en usufruit, ou à travers tout autre droit de jouissance spécial,

    - et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt,

- l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties mobilières ou immobilières consenties sur des actifs de la société, affectées à tout prêteur professionnel ou non, en vue de favoriser l'accès au crédit de tout engagement personnel d'un associé, direct ou indirect, pour la réalisation ou le développement de toute opération connexe avec le présent objet social à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement,

- l'aliénation et notamment la vente de ces biens et droits, même dans le cas où ceux-ci constituent l'essentiel de l'actif social (dès lors qu'elle intervient de façon occasionnelle et sans revêtir un quelconque caractère habituel ni commercial),

[redacted]

notamment lorsque leur détention ne s'avérerait plus conforme à l'intérêt social ou à la gestion optimisée du patrimoine familial,

- la mise à disposition, à titre gratuit et/ou pour une période indéterminée, de tout ou partie des actifs immobiliers et logements détenus par la société, au profit du ou des gérants ou de leurs descendants ou ascendants ou tout autre associé ; cette mise à disposition gratuite entendant la prise en charge par l'occupant de toutes les charges récurrentes attachées au bien immobilier (assurance habitation, taxe foncière, taxe d'habitation, charges de copropriété ...) ;

- la production, la gestion, la remise et la perception de compléments ou de substituts de revenus ou de capitaux aux associés fondateurs, ou aux membres de leur famille qui seraient identifiés dans ce besoin, y compris en cas de nécessité par la remise d'un bien ou du prix de cession d'un bien,

- Organiser ou favoriser la transmission patrimoniale au sein de la famille des associés, qu'elle soit choisie ou subie par suite de décès, notamment en prévenant les inconvénients de l'indivision (comme l'action en partage ou les règles de décisions à l'unanimité), et en structurant les règles de contrôle et de répartition des pouvoirs,

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

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

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

ARTICLE 3 . DENOMINATION

La dénomination sociale est : 3FM

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

ARTICLE 4 . SIEGE

Le siège social est fixé à : MANIGOD (74230) 984 route des Murailles.

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

ARTICLE 5 . DUREE

La société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 . APPORTS

Les associés effectuent les apports suivants à la Société :

Apports immobiliers

Monsieur Ferréol MERMET et Madame Florence MERMET apportent la pleine propriété des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Désignation des biens apportés

Immeuble article un :

A **MANIGOD (HAUTE-SAVOIE) 74230 984 Route des Murailles**,

Une maison à usage d'habitation avec terrain attenant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
A	1746	BOUCHAT	00 ha 47 a 64 ca	futaie
A	1749	BOUCHAT	00 ha 00 a 87 ca	pré
A	1750	BOUCHAT	00 ha 00 a 97 ca	pré
A	1752	984 RTE DES MURAILLES	00 ha 00 a 19 ca	sol
A	1754	984 RTE DES MURAILLES	00 ha 21 a 13 ca	sol
A	1759	984 RTE DES MURAILLES	00 ha 00 a 70 ca	sol
A	3158	BOUCHAT	00 ha 11 a 11 ca	pré

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

Un extrait de plan cadastral ainsi qu'un plan Géoportail sont demeurés annexés aux présentes.

(Annexe n° 1 – Plan cadastral)
(Annexe n° 2 – Plan Géoportail)

CONCORDANCE CADASTRALE – RAPPEL DE DIVISION ANTERIEURE

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée section A numéro 3158 d'une contenance de onze ares 11 centiares (00ha 11a 11 ca) est issue de la division de la parcelle cadastrée section A numéro 2603 d'une contenance de trente ares soixante-douze centiares (00ha 30 a 72 ca) en deux parcelles de moindres importances, savoir :

- La parcelle cadastrée A numéro 3158 pour une contenance de onze ares 11 centiares (00ha 11a 11 ca) ;

- La parcelle cadastrée A numéro 3157 pour une contenance de dix-neuf ares et soixante-et-un centiares (00ha 19 a 61) ;

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Madame TRIBOUT-METAYER, géomètre expert à THÔNES (74230), le 28 février 2009 sous le numéro 1489 C.

Le document modificatif du parcellaire a été déposé en même temps que l'acte de scission de copropriété susvisé reçu par Maître Jean DERUAZ notaire à THÔNES (74230) publié au service de la publicité foncière d'ANNECY , le 28 juillet 2009, volume 2009P, numéro 9532.

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est établi le tableau ci-après :

Ancienne référence cadastrale d'origine		**Référence cadastrale actuelle correspondante**	
Section	Numéro	Section	Numéro
A	2603	A	3158
		A	3157

Immeuble article deux :

A **MANIGOD (HAUTE-SAVOIE) 74230 Lieu-dit BOUCHAT.**
Une parcelle boisée,
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
A	239	BOUCHAT	00 ha 45 a 40 ca	futaie

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

Un extrait de plan cadastral est annexé (cf. **Annexe n°1**).

Évaluation

Cet apport, comprenant les immeubles désignés aux articles Un (1) et Deux (2) ci-dessus, est effectué à titre pur et simple pour une valeur globale **de HUIT CENT MILLE EUROS (800.000,00 EUR)**,
Ci..... **800.000,00 EUR**

Effet relatif
Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

En ce qui concerne l'immeuble article un :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean DERUAZ, notaire à THONES, le 27 juin 2009, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 28 juillet 2009, volume 2009P, numéro 9532.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 31 août 2009 et publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 2 septembre 2009 volume 2009P numéro 10881.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean DERUAZ, notaire à THONES, le 16 septembre 2017, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 20 septembre 2017, volume 2017P, numéro 15234.

PROPRIETE - JOUISSANCE DU BIEN IMMOBILIER APPORTE

Concernant l'ensemble des immeubles :

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.

Apport de biens communs - Déclarations

Chacun de Monsieur Ferréol MERMET et de Madame Florence VUILLET, [redacted] ayant effectué ensemble l'apport de biens et droits immobiliers communs (Immeuble article deux (2)), interviennent chacun aux présentes à l'effet de consentir à cet apport de biens communs.

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 : **HUIT CENT MILLE EUROS (800 000,00 EUR).**

[redacted]

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de HUIT CENT MILLE EUROS (800 000,00 EUR).

Il est divisé en huit cent mille (800.000) parts, de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 800000 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Associé	Nombre de parts sociales
M. Ferréol MERMET	**400.000 parts**
Numéros	*1 à 400.000*
Mme Florence MERMET	**400.000 parts**
Numéros	*400.001 à 800.000*
Total égal au nombre de parts formant le capital social	**800.000 parts**

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

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

Droit préférentiel de souscription

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

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

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

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

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

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

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la

gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.
Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-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 . REDUCTION DU CAPITAL

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

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

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seule habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

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

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en

[redacted]

nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur le bien.

TITRE III . PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Cas général

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

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

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

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

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

Personne protégée – Mineur - Majeur

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

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

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

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

Indivision

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

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

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, usufruit d'une part et nue-

propriété d'autre part, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions.

Il est néanmoins précisé :

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

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

Mutation entre vifs

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

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou du cessionnaire (déjà associé ou non), sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

Procédure d'agrément

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

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

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

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

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

[redacted]

projetée.
Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.
Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.
En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.
Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

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

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

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

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

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

Retrait d'associé

a) Principe

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, sans avoir à justifier sa décision, mais après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.
En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.
La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.
Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.
L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.
En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.
La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.
L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.
Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.
Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.
Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.
Dans la mesure où le retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

b) Exception n° 1

b.1. Faculté de retrait unilatéral

Par dérogation à ce qui précède au « a », les associés membres fondateurs, - c'est-à-dire uniquement Monsieur Ferréol MERMET et Madame Florence MERMET -, auront chacun la faculté de se retirer de la société, dans un délai de deux ans à compter de l'immatriculation de la présente société, à condition d'en informer cette dernière et chacun de ses co-associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie d'huissier, au moins trois mois avant son retrait effectif.

Les associés membres fondateurs susnommés n'auront alors pas à démontrer l'existence d'un « juste motif », et plus spécifiquement ils bénéficieront de cette faculté de façon autonome et discrétionnaire. Cette faculté sera valable non seulement pour les parts sociales à eux attribuées lors de la création de la société, mais aussi pour toutes autres parts sociales qui deviendraient leur propriété dans la société dont s'agit.

b.2. Procédés du retrait unilatéral

Le retrait aura lieu :
1° - soit par rachat des parts par le ou les associés du retrayant, chacun desdits associés disposant à cet effet d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification susmentionnée du projet de retrait ; cette faculté devant être exercée en se conformant aux dispositions du paragraphe sus intitulé « en cas de refus d'agrément » ;

2° - soit, à défaut de rachat effectif des parts du retrayant en application du « 1° » dans un délai de deux mois à compter de la date d'effet du retrait, par réduction de capital réalisée par rachat des parts de l'associé qui se retire, par la société, suivi de leur annulation ; dans ce cas, la société sera contrainte de racheter les parts sociales de l'associé membre fondateur retrayant ; spécialement, l'associé membre fondateur retrayant n'aura pas à prendre en considération la situation financière (trésorerie) de la société dans le cadre de l'exercice de ce droit de retrait, et ce, même si la société doit céder tout ou partie de ses actifs, ou emprunter, pour financer cette réduction de capital faute d'avoir les liquidités suffisantes ;

3° - en toute hypothèse, si l'associé membre fondateur retrayant n'a pas obtenu le rachat de ses parts et le remboursement de son compte courant, que ce soit par les

[redacted]

associés (1°) ou par la société (2°), dans un délai de trois mois à compter de la date d'effet du retrait, alors la société sera dissoute de plein droit, les associés étant alors en indivision relativement à l'actif et au passif social, et partant, soumis aux articles 815 et suivants du Code civil.

Il est ici convenu et précisé par les parties qu'en cas de démembrement de parts, il n'y aura par principe lieu de faire application que des « 1° » et « 3° » ci-dessus ; en effet, savoir :

- le rachat par la société (2°) ne pourra porter que sur des parts en pleine-propriété,
- de sorte qu'en cas de retrait pour l'usufruit seulement ou la nue-propriété seulement, le retrayant pourra uniquement demander le rachat de ses droits démembrés sur les parts aux autres associés (1°), de sorte que si ledit retrayant n'a pas obtenu le rachat de ses parts et le remboursement de son compte courant, dans un délai de trois mois à compter de la date d'effet du retrait, alors la société sera dissoute de plein droit, les associés étant alors en indivision relativement à l'actif et au passif social, et partant, soumis aux articles 815 et suivants du Code civil (3°), avec report du démembrement sur les éléments d'actif et de passif.

b.3. Modalités du retrait unilatéral

Au titre des modalités, et dans le cadre du « 2° » du « b.1.2. », il est ici rappelé :
- que le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux ;
- que la valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait ;
- que l'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait ; il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société ;
- que l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible ; il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social ;
- que le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus ;
- que les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant ;

b.4. Compte courant

Dans la mesure où l'associé membre fondateur retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, celle-ci devra être impérativement remboursée en même temps qu'intervient le remboursement de la valeur des parts, et ce, quel que soit le procédé de sortie de l'associé retrayant.

c) Exception n° 2

c.1. Faculté de retrait unilatéral

Par dérogation à ce qui précède au « a », tous les associés auront chacun la faculté de se retirer de la société, librement après la survenance du décès du survivant de Monsieur et Madame Ferréol et Florence MERMET à condition d'en informer cette dernière et chacun de ses co-associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par voie d'huissier, au moins trois mois avant son retrait effectif.

Les associés n'auront alors pas à démontrer l'existence d'un « juste motif », et plus spécifiquement ils bénéficieront de cette faculté de façon autonome et discrétionnaire.

Cette faculté sera valable pour toutes les parts sociales qui deviendraient leur propriété dans la société dont s'agit.

c.2. Procédés du retrait unilatéral

Le retrait aura lieu :

1° - soit par rachat des parts par le ou les associés du retrayant, chacun desdits associés disposant à cet effet d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification susmentionnée du projet de retrait ; cette faculté devant être exercée en se conformant aux dispositions du paragraphe sus intitulé « en cas de refus d'agrément » ;

2° - soit, à défaut de rachat effectif des parts du retrayant en application du « 1° » dans un délai de deux mois à compter de la date d'effet du retrait, par réduction de capital réalisée par rachat des parts de l'associé qui se retire, par la société, suivi de leur annulation ; dans ce cas, la société sera contrainte de racheter les parts sociales de l'associé retrayant ; spécialement, l'associé retrayant n'aura pas à prendre en considération la situation financière (trésorerie) de la société dans le cadre de l'exercice de ce droit de retrait, et ce, même si la société doit céder tout ou partie de ses actifs, ou emprunter, pour financer cette réduction de capital faute d'avoir les liquidités suffisantes ;

3° - en toute hypothèse, si l'associé retrayant n'a pas obtenu le rachat de ses parts et le remboursement de son compte courant, que ce soit par les associés (1°) ou par la société (2°), dans un délai de trois mois à compter de la date d'effet du retrait, alors la société sera dissoute de plein droit, les associés étant alors en indivision relativement à l'actif et au passif social, et partant, soumis aux articles 815 et suivants du Code civil.

Il est ici convenu et précisé par les parties qu'en cas de démembrement de parts, il n'y aura par principe lieu de faire application que des « 1° » et « 3° » ci-dessus ; en effet, savoir :

- le rachat par la société (2°) ne pourra porter que sur des parts en pleine-propriété,
- de sorte qu'en cas de retrait pour l'usufruit seulement ou la nue-propriété seulement, le retrayant pourra uniquement demander le rachat de ses droits démembrés sur les parts aux autres associés (1°), de sorte que si ledit retrayant n'a pas obtenu le rachat de ses parts et le remboursement de son compte courant, dans un délai de trois mois à compter de la date d'effet du retrait, alors la société sera dissoute de plein droit, les associés étant alors en indivision relativement à l'actif et au passif social, et partant, soumis aux articles 815 et suivants du Code civil (3°), avec report du démembrement sur les éléments d'actif et de passif.

c.3. Modalités du retrait unilatéral

Au titre des modalités, et dans le cadre du « 2° » du « b.1.2. », il est ici rappelé :

[redacted]

- que le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux ;
- que la valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait ;
- que l'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait ; il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société ;
- que l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible ; il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social ;
- que le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus ;
- que les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant ;

c.4. Compte courant

Dans la mesure où l'associé retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, celle-ci devra être impérativement remboursée en même temps qu'intervient le remboursement de la valeur des parts, et ce, quel que soit le procédé de sortie de l'associé retrayant.

Nantissement – Réalisation forcée

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

Le nantissement donne lieu à la publicité requise par l'article 2338 du Code civil.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.
Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

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

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

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

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

ARTICLE 12 . MUTATION PAR DECES

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

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.
Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les associés nouveaux titulaires des parts, ou, à défaut d'acquisition de tout ou partie des parts, par la société elle-même, qui doit alors les racheter en vue de leur annulation. Le rachat et le paiement total de leur valeur devra intervenir au plus tard dans les cinq mois du décès. À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courront au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

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

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

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

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

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

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

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

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

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

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

En toute hypothèse, le gérant démissionnaire peut être dispensé du délai de préavis

[redacted]

avec l'accord de tous les associés ou par décision d'assemblée générale.

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

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

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

ARTICLE 14 . POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

Pouvoirs

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

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

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

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.
Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

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

Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants (ensemble ou séparément) ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

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

Information des associés

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

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

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 15 . FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

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

ARTICLE 16 . CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

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

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.
Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.
Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

ARTICLE 17 . PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

ARTICLE 18 . ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

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

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

[redacted]

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

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

ARTICLE 19 . TENUE DES ASSEMBLEES

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

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

ARTICLE 20 . PROCES-VERBAUX

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

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

ARTICLE 21 . ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

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

Majorité. - Les décisions sont prises à la majorité de 50 % des voix présentes ou

représentées.

ARTICLE 22 . ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

Quorum. - Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation des deux tiers au moins des parts sociales émises par la société.

Majorité. - Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité de 50% des voix présentes ou représentées.

ARTICLE 23 . DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous signature privée, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.
Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

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

ARTICLE 24 . EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE 25 . DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

1. Principe :

Les comptes sont établis par le gérant à la clôture de chaque exercice ainsi qu'un rapport d'ensemble sur l'activité de la société comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles, ou des pertes encourues ou prévues.
L'assemblée pourra décider de faire établir tous autres documents comptables tels que bilan, compte de résultat, inventaire.
Le droit de communication s'exerce conformément à la loi.
Les bénéfices nets peuvent être portés, en tout ou partie, à un compte de réserve ou reportés à nouveau ou encore être répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, le tout selon la décision prise en la forme ordinaire par la collectivité des associés.
Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

2. Usufruit et nue-propriété :

2.1. Principe (droit au bénéfice). - En cas de démembrement, l'usufruitier a droit aux bénéfices afférents aux droits sociaux qu'il détient. La notion de bénéfice s'entend ici du bénéfice distribué, et non du bénéfice distribuable : c'est la décision de distribution prise par les associés qui fait naître le droit de l'usufruitier. À compter de cette

décision, l'usufruitier devient créancier de la société à hauteur de la quote-part de résultat distribué lui revenant. Le résultat devenant un fruit à partir de la décision d'affectation, l'usufruitier ne peut faire valoir aucun droit sur les bénéfices en instance d'affectation ou mis en réserve. Ceux-ci, jusqu'à la décision de distribution, accroissent le capital et donc la base sur laquelle portent les droits des nus-propriétaires.

Attention, au plan fiscal, le bénéfice réalisé par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés est en principe taxé entre les mains de l'usufruitier, même s'il est mis en réserve (voir *infra* – « *Fiscalisé et répartition du résultat (si fiscalité à l'impôt sur le revenu* »).

2.2. Origine des distributions. - Le droit de l'usufruitier au bénéfice distribué s'exerce quelle que soit l'origine de ce bénéfice : résultat d'exploitation ou opérations exceptionnelles. Les présents statuts n'apportent pas de distinction en la matière.

Il convient, en revanche, de distinguer selon que le bénéfice distribué est prélevé sur le bénéfice de l'exercice ou sur les réserves.

2.2.1. Bénéfice distribué prélevé sur le bénéfice de l'exercice. - L'usufruitier a droit au bénéfice distribué de l'exercice en pleine propriété.

2.2.2. Bénéfice distribué prélevé sur les réserves. – Le nu-propriétaire a droit aux distributions de réserves, mais dans de ce cas, les présents statuts reconnaissent au profit de l'usufruitier des droits sociaux un quasi-usufruit sur les réserves distribuées. Le quasi-usufruit autorise l'usufruitier à percevoir les sommes distribuées, mais à charge pour lui de les restituer au nu-propriétaire à la fin de l'usufruit (C. civ. art. 587) ; de sorte qu'au final, le bénéficiaire ultime des distributions de réserves reste le nu-propriétaire.

Dans tous les cas de quasi-usufruit, l'usufruitier est, par dérogation aux articles 601 et 602 du Code civil, dispensé de mettre en place une garantie de représentation des fonds.

Le ou les requérants sont informés en outre de l'utilité de conclure, dans cette situation, une convention par acte authentique, constatant la naissance du quasi-usufruit, à l'effet d'organiser celui-ci (date certaine, sureté à l'effet garantir la restitution, indexation, etc.). Cet acte constatera la situation, mais en aucun cas n'emportera création conventionnelle d'un quasi-usufruit, de sorte que le rédacteur sera invité à prendre la précaution d'éviter d'indiquer que ce quasi-usufruit est « convenu » ou « accepté ».

Le ou les requérants sont avertis que les associés auront faculté de modifier les statuts en assemblée générale extraordinaire ainsi que mentionné ci-dessus, à l'effet de modifier ces règles, et de déroger à ces règles. Les statuts pourraient prévoir, par exemple, que les sommes distribuées sur les réserves seront réparties entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, chacun d'eux recevant une quote-part en pleine propriété déterminée en fonction de l'espérance de vie de l'usufruitier et du taux d'intérêt du placement de la somme, ou encore qu'en cas d'utilisation de réserves pour maintenir le niveau d'un dividende, les sommes reviendront au seul usufruitier. Les statuts pourraient également imposer le remploi des sommes avec report du démembrement de propriété.

2.3. Fiscalisé et répartition du résultat (si fiscalité à l'impôt sur le revenu). – Les présents statuts rappellent les principes applicables en la matière au jour de leur signature (2.3.1 et 2.3.2.), et précisent que la répartition du résultat, bénéficiaire ou déficitaire, peut être aménagée par une disposition des statuts ou une convention conclue entre le nu-propriétaire et l'usufruitier (2.3.3.).

2.3.1. Bénéfices. - En l'absence de convention prévoyant une répartition particulière

des résultats entre usufruitier et nu-propriétaire, l'administration considère que l'ensemble du bénéfice foncier dégagé par la société est imposable au nom du seul usufruitier, le critère classique de répartition entre résultats courants (imposables chez l'usufruitier) et résultats exceptionnels (taxables au nom du nu-propriétaire) n'étant pas applicable aux revenus fonciers (Inst. 5 D-2-07 fiche 3 n° 31 et 32 ; solution non reprise dans la base Bofip mais qui devrait continuer à s'appliquer).

La décision ultérieure d'affectation du résultat que vote l'assemblée est sans incidence sur l'établissement de l'impôt sur le revenu, qui est liquidé en fonction des bénéfices réalisés par la société à la clôture de l'exercice ou période d'imposition. La constitution de réserves à partir des profits courants taxés entre les mains de l'usufruitier n'entraîne donc pas remise en cause de l'impôt sur le revenu établi au nom de ce dernier.

Corrélativement, aucune conséquence, sous l'angle de l'impôt sur le revenu, n'est attachée à la distribution de réserves par la société, dès lors que ces réserves correspondent à des profits qui ont été imposés lors de leur réalisation.

Attention, l'administration fiscale n'exclut pas de tenter de requalifier en donation indirecte - taxable aux droits de mutation à titre gratuit - certaines opérations de mise en réserve des bénéfices. Mais cette position est clairement condamnée par la Cour de cassation. Jugé, dans une espèce où l'usufruitier de la quasi-totalité des parts d'une société dont la nue-propriété était détenue par ses enfants avait voté la mise en réserve des bénéfices chaque année, que l'usufruitier n'avait pas consenti une donation indirecte à ses enfants : les bénéfices réalisés par la société ne participant de la nature de fruits que lors de leur attribution sous forme de dividendes, lesquels n'ont pas d'existence juridique avant l'approbation des comptes de l'exercice par l'assemblée générale, la constatation par celle-ci de l'existence de sommes distribuables et la détermination de la part qui est attribuée à chaque associé, il s'ensuit qu'avant cette attribution l'usufruitier des parts sociales n'a pas de droit sur les bénéfices et qu'en participant à l'assemblée qui décide de les affecter à un compte de réserve, il ne consent aucune donation au nu-propriétaire (Cass. com. 10-2-2009 n° 07-21.806 : RJF 5/09 n° 514, BPAT 6/09 inf. 218 ; dans le même sens dans une espèce où la décision de mise en réserve des bénéfices s'est accompagnée d'une décision du même jour de procéder à la distribution d'une partie des réserves au profit des nus-propriétaires : Cass. com. 31-3-2009 n° 08-14.053 : RJF 7/09 n° 698).

2.3.2. Pertes. - S'agissant des pertes, l'usufruitier des parts d'une société de personnes détenant un immeuble est soumis à l'impôt sur le revenu à raison de la quote-part des revenus fonciers correspondant aux droits dans les résultats de la société que lui confère sa qualité ; lorsque le résultat de cette société est déficitaire, il peut déduire de ses revenus la part du déficit correspondant à ses droits.

2.3.3. Répartition du résultat (statuts ou convention). - Le ou les requérants ont été avertis que la répartition du résultat, bénéficiaire ou déficitaire, entre l'usufruitier et le nu-propriétaire des parts d'une société soumise au régime de l'article 8 du CGI peut être aménagée par une disposition des statuts ou une convention conclue entre le nu-propriétaire et l'usufruitier.

Le ou les requérants ont été avertis que si l'administration estime que pour lui être opposables, de tels actes ou conventions doivent être régulièrement conclus et enregistrés avant la clôture de l'exercice (BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20 n° 180), à rebours la jurisprudence n'exige pas l'enregistrement de la convention : elle considère que la preuve de la date de conclusion de la convention peut être apportée par tous moyens (CE 18-12-2002 n° 230605 : RJF 3/03 n° 328). Ne peuvent en revanche être retenues de simples lettres dépourvues de date certaine (CE 17-4-2008 n° 279274 : RJF 8-9/08 n° 977). L'administration fiscale exige en outre que ces actes ou conventions soient conformes aux dispositions du Code civil, notamment à celles relatives aux droits de l'usufruitier. Ceci signifie notamment

qu'elle pourrait considérer comme ne lui étant pas opposable une convention de répartition prévoyant l'attribution de l'intégralité du résultat courant et exceptionnel au nu-propriétaire : une telle convention priverait, en effet, l'usufruitier de son droit fondamental, « le fruit » du bien démembré.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 . COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs.

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

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

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

ARTICLE 27 . REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

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

ARTICLE 28 . PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE

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

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

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

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

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

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.
La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour

quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.
L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

ARTICLE 29 . LIQUIDATION

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.
Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.
La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

ARTICLE 30 . REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

ARTICLE 31 . CONTESTATIONS

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

TELS SONT LES STATUTS

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

IMMATRICULATION

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

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

NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Les associés nomment pour premiers gérants de la société :

1°) Monsieur Ferréol Alain **MERM** [redacted] de Madame Florence Marie-France Nicole **VUILLET**, demeura [redacted] 984, route des murailles.
Né à [redacted] le [redacted]
De na[redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

[redacted]

2°) Madame Florence Marie-France Nicole **VUILL**
Monsieur Ferréol Alain **MERMET**, demeurant à [redacted]
Née à [redacted] le [redacted]
De nat[redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

Chacun des gérants déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

Les gérants exerceront séparément, dans les rapports entre associés, les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Dans les rapports avec les tiers, chacun des gérants engage la société par les actes entrant dans l'objet social. 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.

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers.

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

ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

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

À ce sujet, les requérants déclarent qu'aucun acte n'a été accompli.

ACTES ACCOMPLIS APRES LA SIGNATURE DES STATUTS

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

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

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre national des entreprises et au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat spécial à la gérance, Monsieur Ferréol MERMET et Madame Florence MERMET, pour accomplir les actes dont la nature et les modalités sont décrites ci-dessous.

Le mandataire devra expressément préciser dans l'acte agir au nom et pour le compte de la société en formation.

Pouvoirs :

- procéder à l'immatriculation de la Société ;
- ouvrir tout compte bancaire au nom de la Société ;
- régler les frais liés à la constitution de la Société.

L'immatriculation emportera reprise des engagements par la société.

DECISION DE REPRISE POSTERIEUREMENT A L'IMMATRICULATION

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

POUVOIRS

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

PREMIER EXERCICE SOCIAL

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

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

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

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

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

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

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

[redacted]

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

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

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

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

DECLARATION ANNUELLE

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

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 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.

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.

SUPPRESSION AUTOMATIQUE DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Les associés déclarent que les dispositions transitoires seront automatiquement supprimées à compter de l'immatriculation de la Société.

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITES DE L'APPORT DE BIENS IMMOBILIERS

Propriété - Jouissance

La société bénéficiaire de l'apport sera propriétaire et aura la jouissance dudit bien à compter de ce jour sous réserve de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

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

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 délivré le 19 juin 2025 et obtenu à la date du 17 juin 2025, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

SERVITUDES

La Société bénéficiera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles apportés/

Les acquéreurs déclarent qu'ils n'ont créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens apportés, et qu'à leur connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi , des règles d'urbanisme ou ci-dessus créées ou rappelées.

Rappel de servitudes concernant l'immeuble article un :

Les apporteurs déclarent qu'à leur connaissance, les biens ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles résultant des titres antérieurs et notamment des suivantes :

Il est rappelé qu'aux termes de l'acte reçu par Maître Jean DERUAZ, notaire à

THÔNES (74230) le 27 juin 2009, il a été convenu ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« ***CONSTITUTION DE SERVITUDE***
A titre de condition dépendante des présentes et ce à titre de servitude réelle et perpétuelle, mais uniquement si la Commune de MANIGOD l'impose, ce dans le cadre de tout permis de construire pouvant être délivré sur le surplus de sa propriété sise au Nord de la parcelle vendue (numéros 1755 et autres le cas échéant),
Le VENDEUR se réserve pour le profit et l'utilité dudit surplus,
Tous droits de passage et de circulation à pied, avec tous véhicules et à tous usages, grevant la parcelle cadastrée section A numéro 3158, puis les numéros 1754 (angle Nord exclusivement), 1752, 1759, 1750 et 1749, section A, le tout le long du chemin rural dit "du Bouchat", à moindres dommages et sans abus, et uniquement sur la largeur qui serait imposée par la Commune.
Dans cette hypothèse, le VENDEUR ou ses ayants droit ou causes, devront prendre toutes précautions pour ne pas nuire au système d'assainissement devant être installé par l'ACQUÉREUR sur la parcelle cadastrée section A numéro 3158, et prendront à leur charge, si nécessaire, tous frais de déplacement de la fosse toutes eaux, du pré-filtre et des canalisations y afférentes.

FONDS SERVANT
- Références cadastrales : Parcelles cadastrées section A numéro 3158, et les numéros 1754 (angle Nord exclusivement), 1752, 1759, 1750 et 1749
- Propriétaire : L'acquéreur aux termes des présentes.
- Effet relatif : L'acquisition objet des présentes.
FONDS DOMINANT
- Références cadastrales : Parcelles cadastrée section A numéros 1755,1756, 3157, 2605 ,2606.
- Propriétaire : Le vendeur Madame Marie-Thérèse PERILLAT-MERCEROZ
- Effet relatif : Ci-dessous relaté. »

Etant précisé que cet acte en date du 27 juin 2009 a fait l'objet d'une attestation rectificative par Maître Jean DERUAZ en date du 31 août 2009, aux termes de laquelle il a été rectifié ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Qu'il y a lieu de remplacer le texte se trouvant sous le titre « FOND DOMINANT » dans le paragraphe « CONSTITUTION DE SERVITUDE » par le suivant :
« En ce qui concerne les parcelles cadastrées section A numéros 1755, 1756, 3157, 2605, 2606 :
- Propriétaire : Le vendeur Madame Marie-Thérèse PERRILLAT-MERCEROZ
- Effet relatif :
** En ce qui concerne les parcelles section A numéros 1755, 1756, 3157, 2605 : effet relatif ci-dessous relaté.*
** Et en ce qui concerne la parcelle sise sur la commune de MANIGOD cadastrée section A n° 2606 suivant acte du 13/05/1998 publié à ANNECY le 10/07/1998 volume 98P n° 9640 ».*

Le reste sans changement ».

PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER

Droit de préemption de la SAFER
L'immeuble est situé dans la zone de préemption de la SAFER.
Le notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé le 17 juin 2025, dont un exemplaire est annexé.

La SAFER a renoncé à son droit de préemption le 9 juillet 2025.

Une copie des justificatifs de purge est annexée aux présentes.

(Annexe n° 3 – Justificatifs purge SAFER)

Urbanisme - Enonciation des documents obtenus
Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :
Un certificat d'urbanisme délivré sous le numéro CU 074 160 25 00057 le 2 juillet 2025 par la commune de MANIGOD (74230) est demeuré annexé aux présentes.

(Annexe n° 4 – Certificat d'urbanisme)

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

Ils s'obligent en conséquence à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique au type d'immeuble objet de l'apport l'exige.

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

[redacted]

	appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes E, F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	(déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	
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

Les parties à l'acte déclarent ne pas avoir fait réaliser de diagnostics techniques, et dispensent expressément le notaire soussigné de fournir tout renseignement à ce sujet, déclarant vouloir en faire leur affaire personnelle.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

L'apporteur déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif ; il utilise un système individuel.

Etat des risques

Un état des risques en date du 2 juillet 2025 est annexé.

(Annexe n° 5 – Etat des risques)

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.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

Obligations légales de débroussaillement (OLD)

Le titre III du livre 1er de la partie législative du Code forestier impose une obligation légale de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé à la charge du propriétaire, de l'occupant ou de l'exploitant de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et des forêts.

Le débroussaillement consiste à réduire la densité végétale présente sur le terrain et à l'entretenir en l'état débroussaillé, afin de limiter le risque d'incendie, son intensité et sa propagation conformément à l'article L 131-10 du Code forestier. Cela peut passer par différents travaux tels que : l'élagage des arbres, la coupe de la végétation basse, des arbres morts, des branches des arbres afin qu'ils ne se touchent pas, la limitation de l'importance des haies et l'élimination des déchets.

A compter du 1er janvier 2025, l'état des risques technologiques, miniers ou naturels prévisibles doit comprendre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes. Ils encourent aussi l'amende prévue pour les contraventions de 5ème classe.

Le **BIEN**, objet des présentes, n'est pas situé dans une des zones relatées à l'article L 134-6 du Code forestier, où s'appliquent les obligations de débroussaillement et de maintien en l'état débroussaillé.

Le représentant de la Société déclare en être informé.

ORIGINE DE PROPRIETE

En ce qui concerne l'immeuble article un (1) :

Les biens formant l'immeuble article un (1) appartiennent à Monsieur Ferréol MERMET et Madame Florence MERMET à concurrence de la moitié (1/2) chacun, à titre de biens propres par suite des faits et actes suivants :

- **le terrain** :

En ce qui concerne le terrain, pour l'avoir acquis antérieurement à leur mariage, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite de :

Madame Marie-Thérèse PERILLAT-MERCEROZ, secrétaire, [redacted] de Monsieur Gérard Jean-Marie BONDAZ, demeurant à [redacted] 11 chemin des Bossons.
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.
Née à [redacted] le [redacted]
De nat[redacted]
[redacted] suivant jugement rendu par le T.G.I. de [redacted] le 29 mars 1994.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean DERUAZ, notaire à THONES, le 27 juin 2009, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 28 juillet 2009, volume 2009P, numéro 9532.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.
Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

[redacted]

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 31 août 2009 et publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 2 septembre 2009 volume 2009P numéro 10881.

- **Les constructions** : pour les avoir fait édifier.

En ce qui concerne l'immeuble article deux (2):

Les biens formant l'immeuble article deux (2) appartiennent à la communauté de biens existant entre Monsieur Ferréol MERMET et Madame Florence MERMET par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite de :

1°/ Monsieur Bernard Rémi GOLLIET, retraité, demeurant à [redacted] le [redacted]
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]

2°/ Monsieur Alain Jean Paul GOLLIET, sans profession, demeurant à [redacted]
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]

3°/ Monsieur Michel Henri GOLLIET, retraité, demeurant à [redacted] le [redacted]
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean DERUAZ, notaire à THONES, le 16 septembre 2017, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY , le 20 septembre 2017, volume 2017P, numéro 15234.
Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE – DISPENSE

Les parties dispensent le notaire soussigné de relater plus amplement l'origine de propriété antérieure, déclarant vouloir se référer aux titres de propriété.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

Concernant Monsieur Ferréol MERMET et Madame Florence MERMET :

En ce qui concerne l'immeuble article un :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :
Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean DERUAZ, notaire à THONES le 27 juin 2009 pour une valeur de cent cinquante-trois mille vingt-deux euros (153 022,00 eur).
Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de ANNECY , le 28 juillet 2009 volume 2009P, numéro 9532.

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

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

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.
Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du BIEN comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.
Précision étant ici faite que le présent apport a pour l'apporteur un caractère occasionnel. À défaut, celui-ci pourrait se voir refuser, par l'administration, le bénéfice de l'exonération visée ci-dessus.
En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :
Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean DERUAZ, notaire à THONES le 16 septembre 2017 pour une valeur de trois mille euros (3 000,00 eur).
Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de ANNECY , le 20 septembre 2017 volume 2017P, numéro 15234.

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

L'apporteur déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.
Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.
Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du BIEN comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.
Précision étant ici faite que le présent apport a pour l'apporteur un caractère occasionnel. À défaut, celui-ci pourrait se voir refuser, par l'administration, le bénéfice de l'exonération visée ci-dessus.
En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques ANNECY (74040) – 7 rue Dupanloup - et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

ENGAGEMENT DUTREIL

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

ELECTION DE DOMICILE

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

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière d'ANNECY
Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

[redacted]

FISCALITE DES APPORTS

APPORT PUR ET SIMPLE

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

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

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

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

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

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

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	800 000,00	0,10%	800,00

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

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

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

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

[redacted]

- 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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée et atteste que la personne morale objet des statuts est en cours d'inscription au répertoire des entreprises prévu par l'article R 123-220 du Code de commerce.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.
Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

POUR COPIE AUTHENTIQUE, rédigée sur 39 pages, délivrée par le notaire soussigné, notaire de l'Office notarial, [redacted] et est certifiée par lui comme étant la reproduction exacte de l'original à l'exception des annexes.

