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

102024201

PB/PJ/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

LE SEIZE JUIN

A LE LAVANDOU (Var), avenue Maréchal Juin, au siège de l'Office Notarial du Lavandou, ci-après nommé,

Maître Agathe RONZE, Notaire au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « BERNIE et PELLOUX-BOUCHER et Associée, Notaires », identifié sous le numéro CRPCEN 83074,

A REÇU le présent acte contenant AUGMENTATION DE CAPITAL SOCIAL

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée **4 B**, Société civile immobilière au capital de 570000,00 €, dont le siège est à [redacted], identifiée au SIREN sous le numéro 925296436 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE.

Figurant aux présentes sous la dénomination « la société ».

ET DE :

1/ Monsieur Didier Louis Marie **BOU** Virginie Marie Josèphe **COISNE**, demeurant à [redacted]

[redacted] le [redacted] VILLE (60240) le 18 octobre 1980 sous le régime de la participation aux acquêts, tel qu'il est défini par les articles 1569 et suivants du Code civil, en vertu du contrat de mariage reçu par Maître Bernard WEYD, notaire à AUNEUIL (60390), le 4 octobre 1980.

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

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

2/ Madame Alexandra Dominique Marie-Joseph **BOUCHER**, opticienne, [redacted] nd Marie [redacted] demeurant à [redacted]

le [redacted] RIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) le 17 février 2005 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les

articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître André BEGON, notaire à PARIS, le 28 janvier 2005.

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

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Non présente mais représentée à l'acte par Madame Virginie BOUCHER, susnommée, agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 14 juin 2025 ci-annexée. ***Annexe n°1***

3/ Madame Agathe Marie-Joseph **BOUCHER**, optométriste, demeurant à [redacted]

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Non présente mais représentée à l'acte par Madame Virginie BOUCHER, susnommée, agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 14 juin 2025 ci-annexée. ***Annexe n°2***

Figurant aux présentes sous la dénomination « les apporteurs ».

INTERVENTION

Madame Virginie Marie Josèphe **COI** [redacted] Didier Louis Marie **BOUCHER**, demeurant à [redacted]

[redacted] le [redacted] ONVILLE (60240) le 18 octobre 1980 sous le régime de la participation aux acquêts, tel qu'il est défini par les articles 1569 et suivants du Code civil, en vertu du contrat de mariage reçu par Maître Bernard WEYD, notaire à AUNEUIL (60390), le 4 octobre 1980.

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

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Intervenant aux présentes tant en qualité d'associée de la société 4 B, et en qualité d'usufruitier successif du bien objet du présent apport.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à l'augmentation de capital, la ou les parties déclarent :

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

E X P O S E

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :

CREATION ET CARACTERISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ

I - DESIGNATION DE LA SOCIETE :

La société dénommée "**4 B**", société civile immobilière au capital de 570.000,00 euros, ayant son siège social à ARBONNE (64210) 425 chemin de Larrondoa, a été immatriculée sous le numéro 925 296 436 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE, le 5 avril 2024.

II - OBJET SOCIAL

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 mise à disposition gratuite au profit des associés, 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, notamment les biens et droits immobiliers consistant en un appartement, et emplacement de parking, dépendant d'un ensemble immobilier sis à LE LAVANDOU (83980) 655 avenue du Président Vincent Auriol, immeuble Corvette.

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.

III - DUREE

La société a été constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation.

III - GERANCE

Les gérants sont Monsieur Didier BOUCHER et Madame Virginie BOUCHER, susnommés.

[redacted]

Le capital de cette société s'élève à la somme de CINQ CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (570 000,00 EUR) divisé en 5700 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 5700 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Didier BOUCHER : 800 parts numérotées de 1 à 800

Madame Virginie BOUCHER : 4900 parts numérotées de 801 à 5700.

SOIT AU TOTAL: MILLE PARTS, ci : 5700 parts

Origine de propriété des parts :

Les parts sociales appartiennent aux associés pour leur avoir été attribuées lors de la constitution de la société, en rémunération de leur apport en numéraire.

DISPOSITIONS STATUTAIRES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL

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

« Modalités

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

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

Droit préférentiel de souscription

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

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

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

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

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

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

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

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

CECI EXPOSE, il est passé à l'augmentation de capital objet des présentes, par le ou les apporteurs à la société bénéficiaire :

- A - PROPOSITION D'AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE

Monsieur Didier BOUCHER, Mesdames Agathe et Alexandre BOUCHER ont proposé à la société 4 B, de lui faire apport en capital d'un bien immobilier sis à LE LAVANDOU (VAR) 83980 Avenue Président Vincent Auriol, Les Cyclades, détenu par Monsieur Didier BOUCHER pour l'usufruit, et Mesdames Agathe et Alexandra BOUCHER pour la nue-propriété. Etant précisé qu'un usufruit successif a été constitué au profit de Madame Virginie BOUCHER.

Cet apport devant être intégralement rémunéré par voie d'émission de parts nouvelles attribuées aux apporteurs aux termes d'une augmentation de capital.

Monsieur Didier BOUCHER, gérant, déclare que la valeur vénale actuelle des parts de la SCI 4 B est de QUATRE-VINGT-DIX EUROS (90,00 EUR) la part.

- B – VOTE DES ASSOCIES

Monsieur Didier BOUCHER en sa qualité de gérant de la société constate la présence de l'ensemble des associés de la société :

- Monsieur Didier BOUCHER : 800 parts numérotées de 1 à 800
- Madame Virginie BOUCHER : 4900 parts numérotées de 801 à 5700.

Total des parts présentes ou représentées : 5700 parts sur les 5700 parts composant le capital social.

La totalité des associés étant présents ou représentés, les associés peuvent en conséquence valablement exprimer leur vote.

A cet effet, la collectivité des associés autorise à l'unanimité :

- l'apport à la société du bien ci-dessous désigné pour une valeur de TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340 000,00 EUR), savoir :

  * par Monsieur Didier BOUCHER pour l'usufruit, évalué d'un commun accord entre les parties conformément à l'article 669 du code général des impôts, compte tenu de l'âge de Monsieur BOUCHER, à 40% de la valeur en pleine propriété, soit CENT TRENTE-SIX MILLE EUROS (136 000,00 EUR) ;

  *par Mesdames Agathe et Alexandra BOUCHER, pour la nue-propriété, évaluée à DEUX CENT QUATRE MILLE EUROS (204 000,00 EUR) ;

-l'augmentation de capital social à hauteur de trois cent quarante mille euros (340 000,00 eur) pour le porter de cinq cent soixante-dix mille euros (570 000,00 eur) à neuf cent dix mille euros (910 000,00 eur) par voie de création de trois mille quatre cente (3400) nouvelles parts sociales de cent euros (100,00 eur) de valeur nominale, numérotées de 5701 à 9100 ;

Compte tenu de la valeur vénale des titres susvisée, les nouveaux titres émis le sont à leur montant nominal sans que ce montant soit majoré d'une prime d'émission.

En outre, la collectivité des associés décide à l'unanimité de renoncer au droit préférentiel de souscription dont ils bénéficient en vertu des statuts.

- C – CONSTATATION DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

IDENTITE DES APPORTEURS

Monsieur Didier BOUCHER pour l'usufruit, Mesdames Agathe et Alexandra BOUCHER, pour la nue-propriété à hauteur de moitié indivise chacune, susnommés,

APPORT IMMOBILIER

Dans un ensemble immobilier situé à LE LAVANDOU (VAR) [redacted] dénommé Résidence "Les Cyclades"

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	18	1 AV PIERRE DE COUBERTIN	03 ha 05 a 23 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé. ***Annexe n°3***

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro trois cent soixante-seize (376)

Un appartement du type 3 B compris sis au sixième étage du bâtiment "C", dénommé SYRA, cage d'escalier 14.

Et les cinquante-huit /vingt millièmes (58 /20000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois cent soixante-dix-sept (377)

Une cave située au rez-de-chaussée du bâtiment "C" portant le numéro 19.

Et les un /vingt millième (1 /20000 ème) des parties communes générales.

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

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître TRONQUIT notaire à [redacted] le 20 juillet 1970 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2EME le 9 septembre 1970, volume 198, numéro 15.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître MASSON, notaire à [redacted] le 7 mars 1977, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1er le 25 mars 1977, volume 2335, numéro 2.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340 000,00 EUR).

Effet relatif

Concernant Monsieur Didier BOUCHER :

Donation partage suivant acte reçu par Maître BRIGEOIS notaire à [redacted] le 26 décembre 1997, publié au service de la publicité foncière de TOULON le 12 janvier 1998, volume 1998P, numéro 424.

Concernant Mesdames Agathe et Alexandra BOUCHER :

Donation suivant acte reçu par Maître ORLIAC notaire à [redacted] le 26 décembre 2019, publié au service de la publicité foncière de TOULON le 17 février 2020, volume 2020P, numéro 2066.

Suivi d'une attestation rectificative en date du 26 janvier 2021, publié au service de la publicité foncière de TOULON le 29 janvier 2021, volume 2021P, numéro 1366.

PROPRIETE - JOUISSANCE DU BIEN IMMOBILIER APPORTE

La société bénéficiaire de l'apport sera propriétaire à compter de ce jour du bien immobilier apporté à la suite des présentes. Elle en aura la jouissance à compter de ce jour et sera subrogée dans tous ses droits et obligations attachés au bien apporté.

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITES DE L'APPORT DE LOTS

Conditions générales :

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

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

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

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

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

Conditions particulières

En outre, le présent apport a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont la société a eu connaissance par une copie qui lui a été remise ainsi déclaré.

En conséquence, les requérants déclarent se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'obligent à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions, le tout au nom de la société dont il s'agit.

Spécialement, ils engagent la société à acquitter la quote-part des dépenses communes de l'immeuble mise à la charge des parties, telle qu'elle est déterminée par le règlement de copropriété, et ce à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Afin de rendre opposable au syndicat des copropriétaires le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire associé soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé.

Précisions particulières sur l'apport immobilier

Droit de préemption urbain

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques en date du 12 juin 2025 est annexé. ***Annexe n°4***

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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien objet du présent apport appartient aux apporteurs par suite des actes suivants :

1/Acquisition par les époux BOUCHER/DEMARS :

Originairement, le bien dépendait de la communauté ayant existé entre :

Monsieur Philippe Jean Marie BOUCHER, et Madame Françoise Louise Marie DEMARS, son épouse,

Nés savoir : [redacted] le [redacted]

[redacted]

20 juin 1953 préalable à leur union célébrée à NAMPCEL (Oise) le 20 juin 1953.

Par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, au cours et pour le compte de leur communauté, de :

La Société civile immobilière dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES CYCLADES – LE LAVANDOU » au capital de 3.000.000 francs, dont le siège est au LAVANDOU (83980), boulevard des Palmes.

Suivant acte reçu par Maître MASSON-BENOIT, notaire à MARIGNANE, le 21 juillet 1971.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de publicité foncière de TOULON le 6 septembre 1971, volume 432 numéro 14.

2/ Donation-partage par les époux BOUCHER/DEMARS :

Aux termes d'un acte reçu par Maître BRIGEOIS, notaire à ETAPLES, le 26 décembre 1997, Monsieur et Madame Philippe BOUCHER ont procédé à une donation-partage au profit de leurs deux enfants savoir :

- Monsieur Didier BOUCHER, comparant aux présentes ;
- Madame Chantal Marie Catherine BOUCHER, née le [redacted] à COMPIEGNE (Oise), [redacted] de Monsieur Dominique FERNET.

Aux termes de cet acte, le bien immobilier objet des présentes a été attribué à Monsieur Didier BOUCHER, avec réserve d'usufruit au profit des donateurs, lequel s'est éteint par suite de leur décès survenu pour Monsieur le 25 septembre 2009, et pour Madame le 16 août 2014.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de publicité foncière de TOULON le 12 janvier 1998, volume 1998P numéro 157.

3/ Donation par Monsieur Didier BOUCHER :

Suivant acte reçu par Maître ORLIAC, notaire à L'ISLE JOURDAIN, le 26 décembre 2019, Monsieur Didier BOUCHER a effectué une donation de la nue-propriété dudit bien immobilier au profit de ses deux filles, Mesdames Alexandra et Agathe BOUCHER.

Le donateur s'est réservé l'usufruit et a constitué un usufruit successif au profit de son épouse Madame Virginie BOUCHER née COISNE.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de publicité foncière de TOULON le 17 février 2020, volume 2020P, numéro 2066.

Suivi d'une attestation rectificative en date du 26 janvier 2021, publié au service de la publicité foncière de TOULON le 29 janvier 2021, volume 2021P, numéro 1366.

ATTRIBUTION DES DROITS SOCIAUX EN REMUNERATION DE L'APPORT

Les parties conviennent de reporter le démembrement existant sur le bien sur les titres reçus en rémunération de l'apport, par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

Par suite, l''apport qui précède est consenti et accepté moyennant l'attribution, aux apporteurs ci-après désignés, de TROIS MILLE QUATRE CENTS (3400) parts sociales nouvelles de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, entièrement libérées et numérotées de 5701 à 9100 et réparties de la manière suivante :

-A **Monsieur Didier BOUCHER** l'usufruit de 3.400 parts sociales numérotées de 5701 à 9100 inclus ;

-A **Madame Agathe BOUCHER** la nue-propriété de 1.700 parts sociales numérotées de 5.701 à 7.400, sous l'usufruit de M Didier BOUCHER et l'usufruit successif de Madame Virginie BOUCHER ;

-A **Madame Alexandra BOUCHER** la nue-propriété de 1.700 parts sociales numérotées de 7.401 à 9.100 inclus, sous l'usufruit de M Didier BOUCHER et l'usufruit successif de Madame Virginie BOUCHER.

INTERVENTION DE L'USUFRUITIER SUCCESSIF

A l'instant intervient Madame Virginie BOUCHER susnommée, à l'effet de prendre connaissance du présent apport et donner son consentement à la subrogation réelle conventionnelle ci-dessus.

Par conséquent, l'usufruit successif dont bénéficiait Madame Virginie BOUCHER sur le bien immobilier objet du présent apport se trouve purement et simplement subrogé par l'attribution à son profit d'un usufruit successif sur les parts sociales attribuées en rémunération de l'apport.

PROPRIETE – JOUISSANCE DES DROITS SOCIAUX

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

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

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

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Monsieur Didier BOUCHER

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'avoir reçu en nue-propriété par donation-partage de ses parents suivant acte reçu par Maître BRIGEOIS, notaire à [redacted] le 26 décembre 1997 pour une valeur de 650.000 francs, soit une contrevaleur de 99.091,86 euros.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de [redacted] le 12 janvier 1998, volume 1998P, numéro 424.

Et qu'il en a recueilli l'usufruit par suite du décès de ses parents survenus respectivement les 25 septembre 2009 et 16 août 2014.

L'usufruit ayant été recueilli par extinction, la valeur d'acquisition à retenir est la valeur vénale de la pleine propriété à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine de l'apporteur.

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

L'apporteur donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet d'acquitter le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Cession conjointe de l'usufruit et de la nue-propriété

Il convient de répartir la plus-value globale entre le nu-propriétaire et l'usufruitier au prorata des droits qu'ils détiennent conformément à la ventilation effectuée entre eux de la valeur du bien.

Pour la ventilation du prix d'acquisition il convient d'appliquer le barème de l'article 669 du Code général des impôts.

Durée de détention supérieure à vingt-deux ans mais inférieure à trente ans

Le bien apporté étant détenu depuis plus de vingt-deux ans mais depuis moins de trente ans, bien qu'il ne soit pas soumis à l'impôt sur la plus-value dans le cadre des présentes en raison de la durée de détention, il y a néanmoins lieu à perception des prélèvements sociaux, le notaire devant déposer l'imprimé 2048-IMM-SD au moment de la publication au service de la publicité foncière et prélever sur le disponible du prix le montant de ces prélèvements.

Madame Alexandra [redacted]

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

Donation suivant acte reçu par Maître ORLIAC notaire à L'ISLE JOURDAIN le 26 décembre 2019, pour une valeur de 72.000 euros.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON le 17 février 2020, volume 2020P, numéro 2066.

Suivi d'une attestation rectificative en date du 26 janvier 2021, publié au service de la publicité foncière de TOULON le 29 janvier 2021, volume 2021P, numéro 1366.

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

L'apporteur donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet d'acquitter le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Madame Agathe BOUCHER

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

Donation suivant acte reçu par Maître ORLIAC notaire à L'ISLE JOURDAIN le 26 décembre 2019, pour une valeur de 72.000 euros.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON le 17 février 2020, volume 2020P, numéro 2066.

Suivi d'une attestation rectificative en date du 26 janvier 2021, publié au service de la publicité foncière de TOULON le 29 janvier 2021, volume 2021P, numéro 1366.

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

L'apporteur donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet d'acquitter le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

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 savoir :

-M. Didier BOUCHER : [redacted] ;

-Mme Agathe BOUCHER : [redacted]
-Mme Alexandra BOUCH [redacted]

Chaque apporteur s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

INTERVENTION – OPPOSABILITE

A l'instant même est intervenue :
Madame Virginie BOUCHER, susnommée, représentant de la société bénéficiaire, laquelle :

- confirme que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente augmentation de capital ;

- déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties, qu'il reconnaît l'effectivité de l'apport et son opposabilité à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

Les statuts sont modifiés comme suit, par suite de l'apport ci-dessus constaté, le capital social étant désormais fixé à la somme de neuf cent dix mille euros (910 000,00 eur) et dorénavant divisé en neuf mille cent (9100) titres sociaux de cent euros (100,00 eur) chacun.

CAPITAL SOCIAL – NOUVELLE MENTION

Le capital social est d'un montant de neuf cent dix mille euros (910 000,00 eur), divisé en neuf mille cent (9100) titres sociaux de cent euros (100,00 eur) chacun, numérotés de 1 à 9100, attribués aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

	Pleine propriété	Nue-propriété	Usufruit
Monsieur Didier BOUCHER : -800 parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 800 -3400 parts en usufruit, numérotées de 5701 à 9100	800		3400
Madame Virginie BOUCHER : -4900 parts en pleine propriété numérotées de 801 à 5700	4900		
Madame Alexandra BOUCHER : -1700 parts en nue-propriété numérotées de 5701 à 7400		1700	
Madame Agathe BOUCHER : -1700 parts en nue-propriété numérotées de 7401 à 9100		1700	
Total	*5700*	*3400*	*3400*
	9.100		

Le représentant de la société déclare que les 3400 parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité et intégralement libérées, et qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE

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

FORMALITE FUSIONNEE

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

FISCALITE DES APPORTS

APPORT PUR ET SIMPLE

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

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	340 000,00	0,10%	340,00

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

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

FORMALITES

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

Une copie authentique des présentes sera déposée via le guichet unique électronique mentionné à l'article R 123-1 du Code de commerce.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

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.

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette clause ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Il est rappelé que, conformément aux articles L 561-2-2 et R 561-55 et suivants du Code monétaire et financier, le ou les représentants de la société ont l'obligation de déclarer, l'identité des bénéficiaires effectifs ainsi que les modalités de contrôle que ces bénéficiaires exercent sur la société.

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

Le notaire informe les parties que, dans la mesure où la présente opération entraîne une modification des informations relatives aux bénéficiaires effectifs

précédemment enregistrées par le greffe, le ou les représentants de la société doivent faire procéder à une déclaration modificative dans un délai de 30 jours à compter des présentes, auprès du greffe du tribunal de commerce ou, le cas échéant, du greffe du tribunal des activités économiques, via le guichet unique des formalités d'entreprise.

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux

personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [redacted]

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

Mme BOUCHER Virginie agissant en son nom et en qualité de représentant a signé

à LE LAVANDOU
le 16 juin 2025

[redacted]

M. BOUCHER Didier agissant en son nom et en qualité de représentant a signé

à LE LAVANDOU
le 16 juin 2025

[redacted]

et le notaire Me RONZE AGATHE a signé

à LE LAVANDOU
L'AN DEUX MILLE VIN
LE SEIZE JUIN

[redacted]