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

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ LE VINGT SEPT SEPTEMBRE

APPORT IMMOBILIER

SCI AB2M (Connes Benoit et Audrey)

3404P02 2025 D N° 38747 Volume :3404P02 2025 P N° 27123
Publié et enregistré le 06/10/2025 au SPFE de MONTPELLIER 2
Droits : Néant
CSI : 80,00 EUR
TOTAL : 80,00 EUR

Reçu : Quatre-vingts Euros

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

SCI AB2M IMMO

AUGMENTATION DE CAPITAL SOCIAL
PAR APPORT IMMOBILIER

101385904
AR/AG/

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

A SAINT-AFFRIQUE (Aveyron), 1Bis Place Lonjon Raynaud, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Antoine ROUGIER Notaire, associé de la Société Civile professionnelle « Jean-Luc BARRAU et Antoine ROUGIER » titulaire d'un office notarial à SAINT-AFFRIQUE, 1Bis Place Lonjon Raynaud, identifié sous le numéro CRPCEN 12051,

A REÇU le présent acte contenant AUGMENTATION DE CAPITAL SOCIAL PAR APPORT IMMOBILIER,

A LA REQUETE DE :

1. Monsieur Benoit Thierry **CONNES**, ingénieur, et Madame Audrey Virginie Elodie **REFREGIER**, assistante maternelle, demeurant ensemble à [redacted] le [redacted] à la mairie de ROQUEFORT-SUR-SOULZON (12250) le 29 juillet 2000 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité [redacted]
Madame est de nationalité [redacted]

Résidents au sens de la réglementation fiscale.
sont présents à l'acte.

LESQUELS COMPARANTS,

Seuls associés de la Société dénommée **AB2M IMMO**, Société civile immobilière au capital de 1.200 € dont le siège est à [redacted] identifiée au SIREN sous le numéro 945 341 501 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

EXPOSE

I- CONSTITUTION ET CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

Suivant acte reçu par Maître Antoine ROUGIER, notaire à SAINT AFFRIQUE, le 5 juin 2025,
Il a été constitué entre Monsieur Benoit **CONNES** et Madame Audrey **REFREGIER**, son épouse,

Une société ayant les caractéristiques suivantes :

- **Forme :** Société Civile Immobilière ;
- **Dénomination :** AB2M IMMO ;
- **Objet Social :**
  " 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), la mise à disposition à titre gratuit au profit de l'un des associés, 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.
  Ainsi que la gestion de placements financiers provenant des éventuels bénéfices de la société. (...)" ;
- **Durée :** 99 ans *;*
- **Siège Social :** [redacted]

- **Apports :**
  Les associés ont effectué les apports suivants :
  .M. Benoit **CONNES** a fait un apport en numéraire de 600 €,
  .Mme Audrey **CONNES** a fait un apport en numéraire de 600 €.
  Lesdits apports ont été intégralement libérés.

- **Capital social :**

Le capital social a été fixé à la somme de MILLE DEUX CENTS EUROS (1 200,00 EUR).

Il est divisé en 120 parts sociales de 10 EUR chacune, entièrement souscrites, numérotées de 1 à 120, réparties entre les associés, savoir :

	Parts	Capital
M. Benoit **CONNES**		
- 60 parts numérotées de 1 à 60 inclus Représentant des apports en numéraire	60 parts	600 €
Mme Audrey CONNES		
- 60 parts numérotées de 61 à 120 inclus Représentant des apports en numéraire	60 parts	600 €

TOTAL DES PARTS SOCIALES. . . . . :	**120 parts**	
REPRESENTANT LE CAPITAL SOCIAL . . . :		**1.200,00 €**

- **Gérance :**

Ont été nommés co-gérants, Monsieur et Madame Benoit **CONNES,** sans limitation de durée.

Cette société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le n° 945 341 501.

Est demeuré ci-annexé l'extrait KBis de la société.

II- PATRIMOINE SOCIETAIRE

Les parties conviennent de faire succinctement état du patrimoine sociétaire qui est constitué d'un seul bien immobilier sis à MONTPELLIER (34000).

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à MONTPELLIER (HÉRAULT) (34000) 249 Rue Adrien Proby, dénommé Résidence DOCTEUR PROBY III.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AR	0094	249 RUE ADRIEN PROBY	03 ha 26 a 27 ca	Sol

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro quatre mille neuf (4009)

Un studio situé au rez-de-chaussée du bâtiment H, comprenant : un séjour avec coin-kitchenette, une salle d'eau avec water-closet, un placard et une terrasse, portant le numéro 9 sur le plan.

Et les seize /treize mille six cent vingt-deuxièmes (16 /13622 èmes) des parties communes générales.

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Maître Antoine ROUGIER, Notaire à SAINT-AFFRIQUE le 27 août 2025, dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière.

CECI EXPOSE,

LESQUELS COMPARANTS, représentant les seuls associés de la société dénommée **AB2M IMMO,** ci-dessus désignée en l'exposé,

Se sont réunis, en assemblée générale extraordinaire sur convocation verbale qui leur en a été faite par Monsieur Benoit **CONNES**, sus-nommé, domicilié et qualifié, agissant en qualité de gérant de la société.

Et ont requis Maître Antoine ROUGIER, notaire associé soussigné, de dresser par acte authentique le procès-verbal de la délibération de l'assemblée générale extraordinaire, appelée à statuer sur l'ordre du jour ci-après énoncé.

-I-
PREMIERE PARTIE

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE AUGMENTATION DE CAPITAL SOCIAL

L'assemblée est ouverte à 9h.

L'assemblée est présidée par Monsieur Benoit **CONNES**, sus-nommé, domicilié et qualifié, désigné comme Président de séance, ce qu'il accepte.

La feuille de présence, dûment signée par les associés, permet de constater la présence ou la représentation de tous les associés.

Tous les associés étant présents, ou représentés le quorum est par suite atteint.

Les associés peuvent en conséquence valablement exprimer leur vote.

Le président de séance fait constater qu'en raison de la forme verbale de la convocation, les associés se sont réunis spontanément.

Les associés déclarent expressément vouloir et entendre que la présente assemblée ne soit entachée d'aucun vice de forme ; et dispensent le Président de surseoir à l'assemblée, nonobstant l'inobservation des prescriptions légales en la matière.

Sont à la disposition des associés, sur le bureau de l'assemblée : les statuts, les documents relatifs à l'augmentation de capital social de la société, la feuille de présence, le projet des résolutions à adopter contenant notamment les pouvoirs.

La collectivité des associés est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- Augmentation du capital social de **80.000 €** pour le porter de **1.200 €** à **81.200 €** au moyen d'une souscription réservée à Monsieur Benoit **CONNES** et Madame Audrey **CONNES** lesquels se sont engagés à souscrire à la totalité de cette augmentation et à la libérer au moyen d'un apport en nature,

- Modification corrélative des statuts,

- Modifications statutaires concernant la clause relative à l'affectation des résultats,

- Pouvoirs à conférer.

La discussion est ensuite ouverte.

Personne ne demandant la parole, le président met aux voix les résolutions suivantes à l'ordre du jour :

PREMIERE RESOLUTION

Les associés, connaissance prise du rapport du gérant, décide d'augmenter le capital social de la société de **80.000 €** pour le porter de **1.200 €** à **81.200 €.**

Le représentant de la société déclare expressément :

- que l'augmentation de capital social résulte de l'apport en nature de biens et droits immobiliers évalués à 80.000 €, dépendant de la communauté existant entre Monsieur et Madame Benoit **CONNES**, ainsi qu'il est plus amplement développé dans la deuxième partie du présent acte,

- que les 8.000 parts présentement créées sont souscrites en totalité et intégralement libérées, et qu'elles sont attribuées à :

  - Madame Audrey **CONNES** pour les parts numérotées de **121 à 4.120.**

- Monsieur Benoit **CONNES** pour les parts numérotées de **4.121 à 8.120.**

La présente décision prendra effet à **compter de ce jour.**

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

Les associés, en conséquence des résolutions qui précèdent, modifient les statuts relatifs au capital social, à compter de ce jour, comme suit :

*« **ARTICLE 7- CAPITAL SOCIAL***

*Le capital social est fixé à la somme de **QUATRE-VINGT-UN MILLE DEUX CENTS EUROS (81 200,00 EUR).***

Il est divisé en 8120 parts de 10 € chacune, numérotées de 1 à 8120 inclus, attribuées aux associés savoir :

- *en proportion de leurs apports,*
- *et suite à l'augmentation de capital consécutive à des apports en nature.*

	Parts	***Capital***
*M. Benoit **CONNES***		
- 4060 parts numérotées de 1 à 60 inclus et de 4.121 à 8.120.	*4.060 parts*	
Représentant des apports en numéraire et nature		*40.600 €*
*Mme Audrey **CONNES***		
- 4.060 parts numérotées de 61 à 4.120 inclus	*4.060 parts*	
Représentant des apports en numéraire et nature		*40.600 €*
***TOTAL DES PARTS SOCIALES**. . . . . :*	***4.120 parts***	
***REPRESENTANT LE CAPITAL SOCIAL** . . . :*		***81.200 €***

.... »

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

Les associés décident de modifier la clause relative à la distribution des bénéfices en cas de démembrement des parts sociales dans les statuts :

Rédaction actuelle :

« ...

Lorsque la collectivité des associés décidera de la distribution du bénéfice de l'exercice (qu'il soit ou non placé en report à nouveau), celui-ci reviendra en totalité en pleine propriété à l'usufruitier au prorata des parts sociales dont la propriété est démembrée. Le résultat exceptionnel, lié par exemple à la cession d'un actif, reviendra au nu-propriétaire.

... »

Nouvelle rédaction :

« ...

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, il est convenu que le droit à l'affectation des résultats de l'exercice, qu'il s'agisse des résultats courants ou exceptionnels, soit réparti de la manière suivante :

Droit au résultat courant :
Les résultats courants de la société, qu'il s'agisse de dividendes, de rémunérations régulières des parts sociales ou de tout produit récurrent généré par l'activité sociale, constituent des fruits des parts sociales.
Ainsi, le droit de percevoir les résultats courants revient exclusivement à l'usufruitier des parts sociales. Celui-ci dispose donc de la pleine jouissance de ces résultats, et ce, sous forme de dividendes ou toute autre modalité de rémunération des parts sociales.

Droit au résultat exceptionnel :
Les produits exceptionnels générés par la société, tels que les plus-values réalisées lors de la cession d'actifs sociaux, les produits résultant de la vente d'immobilisations, ou tout autre bénéfice exceptionnel qui affecte la substance des parts sociales, ne constituent pas des fruits au sens de la présente convention. Par produits exceptionnels, on entend des bénéfices non récurrents ou de nature non habituelle, susceptibles de modifier la valeur de la société à long terme.
En conséquence, ces produits seront attribués au nu-propriétaire, sauf si la société décide expressément, lors de l'assemblée générale, de les distribuer sous forme de dividendes ou sous une autre forme qui les qualifierait de fruits. Dans ce cas, la répartition se fera selon les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire.

Report à nouveau :
En cas de décision de non-distribution des résultats, qu'ils soient courants ou exceptionnels, ces derniers seront mis en report à nouveau.
À la date de la décision de distribution future, ils seront attribués aux parties selon la même logique de répartition, à savoir que l'usufruitier percevra les résultats courants et le nu-propriétaire bénéficiera des résultats exceptionnels.
... »

QUATRIEME RESOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités nécessaires, notamment auprès du greffe du Tribunal de Commerce, et en particulier avec pouvoir de substituer à tout collaborateur de la société civile professionnelle "Antoine ROUGIER, Jean-Luc BARRAU" titulaire d'un Office notarial à [redacted] à l'effet de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement de la ou des résolutions prises.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 9h30.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par les associés sus-nommés.

-II-
DEUXIEME PARTIE

REALISATION DE L'APPORT DU BIEN IMMOBILIER

L'assemblée générale ayant décidé d'augmenter le capital social d'une somme de **80.000 €** pour le porter à **81.200 €**, l'augmentation de capital social se réalise par l'apport en nature d'un bien immobilier sis à [redacted] ci-après désigné.

ASSOCIES APPORTEURS

Monsieur Benoit Thierry **CONNES**, ingénieur, et Madame Audrey Virginie Elodie **REFREGIER**, assistante maternelle, demeurant ensemble à [redacted] le [redacted] à la mairie de ROQUEFORT-SUR-SOULZON (12250) le 29 juillet 2000 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité [redacted]
Madame est de nationalité [redacted]
Résidents au sens de la réglementation fiscale.
sont présents à l'acte.

BIEN APPORTE

Dans un ensemble immobilier situé à MONTPELLIER (HÉRAULT) (34000) 249 Rue Adrien Proby, dénommé Résidence DOCTEUR PROBY III.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AR	0094	249 RUE ADRIEN PROBY	03 ha 26 a 27 ca	Sol

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro quatre mille dix (4010)

Un studio situé au rez-de-chaussée du bâtiment H, comprenant : un séjour avec coin-kitchenette, une salle d'eau avec water-closet, un placard et une terrasse, portant le numéro 10 sur le plan.

Et les seize /treize mille six cent vingt-deuxièmes (16 /13622 èmes) des parties communes générales.

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

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- **20,58 M²** pour le lot numéro QUATRE MILLE DIX (4010).

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 Bernard

SOULAS notaire à MONTPELLIER le 7 juillet 1975 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 5 septembre 1975, volume 92, numéro 239.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard SOULAS, notaire à MONTPELLIER le 25 novembre 1975 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 4 décembre 1975, volume 96, numéro 490.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LANDRIC, notaire à MONTPELLIER le 25 novembre 1975 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 11 décembre 1975, volume 97, numéro 192.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LANDRIC, notaire à MONTPELLIER le 11 mai 1976 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 1er juillet 1976, volume 108, numéro 418.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LANDRIC, notaire à MONTPELLIER le 24 janvier 1977 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 1er avril 1977, volume 124, numéro 324.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard SOULAS, notaire à MONTPELLIER le 7 juillet 1977 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 22 septembre 1977, volume 134, numéro 122.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard DUTEL, notaire à MORNANT le 18 mai 1990 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 19 mars 1991, volume 1991P, numéro 3750.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard SOULAS, notaire à MONTPELLIER le 27 mai 1991 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 1er août 1991, volume 1991P, numéro 9204.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 12 février 1992 et publiée au service de la publicité foncière le 21 février 1992 volume 1992P numéro 2363.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques SALLES, notaire à MONTPELLIER le 16 mars 1995 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 3 mai 1995, volume 1995P, numéro 5131.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LANDRIC, notaire à MONTPELLIER le 5 mars 1976 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 7 mai 1976, volume 105, numéro 279.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard DUTEL, notaire à MORNANT le 28 février 1985 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 3 avril 1985, volume 315, numéro 77.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques SALLES, notaire à MONTPELLIER le 2 octobre 1995 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 8 novembre 1995, volume 1995P, numéro 12750.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques SALLES, notaire à MONTPELLIER le 15 février 1996 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 27 mars 1996, volume 1996P, numéro 4060.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques SALLES, notaire à MONTPELLIER le 16 juillet 1996 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 28 août 1996, volume 1996P, numéro 9929.

MONTANT DE L'APPORT

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de **QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR).**

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Philippe MASSOL notaire à SAINT-AFFRIQUE le 30 avril 2014 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 14 mai 2014, volume 2014P, numéro 6273.

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.

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.

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.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 septembre 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.

PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 29 août 2025.

Et par lettre en date du 22 septembre 2025 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

Urbanisme

Les pièces suivantes sont annexées :

- Note de renseignements d'urbanisme.

Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément 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 mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble	État des appareils	3 ans

	d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	fixes et des tuyauteries	
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes E, F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	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
Chauffage au bois	Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral

L'apporteur déclare ne pas avoir fait réaliser lesdits diagnostics.

Il reconnait avoir été informé qu'il ne sera pas exonéré de la garantie des vices cachés telle que prévue par l'article 1641 du Code civil, en cas de découverte de vices cachés affectant le bien apporté relativement aux risques sus-visés.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

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

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

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur pour l'acquisition qu'il en a faite suivant acte reçu par Maître Jean-Philippe MASSOL, notaire à SAINT-AFFRIQUE le 30 avril 2014 pour une valeur de soixante-quinze mille euros (75 000,00 eur).

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

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

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer, tel qu'il résulte des calculs effectués sur l'imprimé 2048-IMM.

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de LODEVE (34702) – [redacted] et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

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 de commerce, 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 de commerce (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.

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 MONTPELLIER 2.

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	80 000,00	0,10%	80,00

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.

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.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

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 CONNES Audrey a signé à SAINT-AFFRIQUE le 27 septembre 2025	
M. CONNES Benoit a signé à SAINT-AFFRIQUE le 27 septembre 2025	[redacted]
et le notaire Me ROUGIER ANTOINE a signé à SAINT-AFFRIQUE L'AN DEUX MILLE VINGT CIN LE VINGT SEPT SEPTEMBRE	[redacted]

POUR COPIE AUTHENTIQUE
sur 19 pages délivrée et certifiée conforme à l'original
par Maître Antoine ROUGIER,
Contenant ni renvoi ni mot rayé nul.

