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

100345601

CH/AR/

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,

LE VINGT HUIT OCTOBRE

A SAINT-PAUL (Ile de la Réunion), 117 rue du Général de Gaulle, SAINT-GILLES-LES-BAINS, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Clémence ITHURRALDE-HIROU, Notaire associée de la société d'exercice libéral par actions simplifiée « NOTAIRES 82 », titulaire d'un Office Notarial à SAINT-PAUL (Ile de la Réunion), 117 rue du Général de Gaulle, identifié sous le numéro CRPCEN 97424 ,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1°) Madame Véronique **AMOUR**, cadre infirmier, demeurant à LA POSSESSION (97419) 31 rue Frédéric Chopin, chemin Bœuf Mort.

[redacted] le [redacted]

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Evan Jacques **DAZIN**, buraliste, demeurant à [redacted]

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

3°) Monsieur Nathan Jean **DAZIN**, agent polyvalent de production, demeurant à [redacted]

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

4°) Mademoiselle Selène **DAZIN**, écolière, demeurant à [redacted]

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

5°) Monsieur Angel Thierry **DAZIN**, écolier, demeurant à [redacted]

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Véronique AMOUR est présente à l'acte.

- Monsieur Evan DAZIN est présent à l'acte.

- Monsieur Nathan DAZIN non présent mais représenté à l'acte par Mademoiselle Andréa ROBERT, collaboratrice en l'office notarial du notaire susnommé, professionnellement domiciliée en cette qualité à SAINT-GILLES-LES-BAINS (Réunion), 117 rue du Général de Gaulle, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous-seing privé en date du 27 octobre 2026 annexée aux présentes.

- Mademoiselle Selène DAZIN dont la représentation est assurée par :
Madame Véronique AMOUR, susnommée,
Agissant avec l'autorisation du juge aux affaires familiales, exerçant les fonctions de juge des tutelles des mineurs, près le tribunal judiciaire de SAINT-DENIS (Réunion), suivant décision en date du 21 août 2026.

- Monsieur Angel DAZIN dont la représentation est assurée par :
Madame Véronique AMOUR, susnommée,
Agissant avec l'autorisation du juge aux affaires familiales, exerçant les fonctions de juge des tutelles des mineurs, près le tribunal judiciaire de SAINT-DENIS (Réunion), suivant décision en date du 21 août 2026.

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 les ASSOCIES

- Extraits d'actes de naissance.

- Pièces d'identités.
- Comptes rendus de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Comptes rendus de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Comptes rendus de consultation de la base DOWJONES.

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

MINEUR ASSOCIE

Mademoiselle Selène DAZIN est mineur sous l'administration légale unique de Madame Véronique AMOUR qui le représente. L'apport effectué en son nom entrant dans le cadre des dispositions de l'article 387-1 du Code civil, celui-ci a été préalablement autorisé aux termes d'une décision du juge aux affaires familiales de SAINT-DENIS (Réunion) en date du 21 août 2026.

Une copie de cette ordonnance exécutoire à titre provisoire est annexée.

MINEUR ASSOCIE

Monsieur Angel Thierry DAZIN est mineur sous l'administration légale unique de Madame Véronique AMOUR qui le représente. L'apport effectué en son nom entrant dans le cadre des dispositions de l'article 387-1 du Code civil, celui-ci a été préalablement autorisé aux termes d'une décision du juge aux affaires familiales de Madame Véronique AMOUR en date du 21 août 2026.

Une copie de cette ordonnance exécutoire à titre provisoire est annexée.

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), 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.

L'acquisition et/ou la gestion de tous biens immobiliers en vue de location non meublée et accessoirement meublée et/ou l'occupation à titre gratuit.

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 : **A.D.C**

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 " ou des initiales "S.C.", 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 : **LA POSSESSION (97419), 31 rue Frédéric Chopin, Chemin Bœuf Mort**.

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

I.- Apport en numéraire

Madame Véronique AMOUR apporte :

- La somme de CENT SIX MILLE EUROS (106 000,00 EUR).

Cet apport en numéraire est partiellement libéré à hauteur de 86000 EUR.

La somme libérée a été déposée ce jour en la comptabilité de l'office notarial du notaire soussigné.

Monsieur Evan DAZIN n'effectue pas d'apport en numéraire.

Monsieur Nathan DAZIN n'effectue pas d'apport en numéraire.

Mademoiselle Selène DAZIN n'effectue pas d'apport en numéraire.

Monsieur Angel DAZIN n'effectue pas d'apport en numéraire.

II.- Apports immobiliers

Madame Véronique AMOUR, **Monsieur Evan DAZIN**, **Monsieur Nathan DAZIN**, **Mademoiselle Selène DAZIN**, **Monsieur Angel DAZIN** apportent le BIEN immobilier ci-après désigné leur apportant en indivision et en pleine propriété dans les proportions suivantes :

- Madame Véronique AMOUR : moitié (1/2) indivise en pleine propriété ;
- Monsieur Evan Jacques DAZIN : un/huitième (1/8ème) indivis en pleine propriété ;
- Monsieur Nathan Jean DAZIN : un/huitième (1/8ème) indivis en pleine propriété ;
- Mademoiselle Selène DAZIN : un/huitième (1/8ème) indivis en pleine propriété ;
- Monsieur Angel Thierry DAZIN : un/huitième (1/8ème) indivis en pleine propriété.

Désignation

A LA POSSESSION (RÉUNION) [redacted]

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	794	31 RUE FREDERIC CHOPIN	00 ha 06 a 66 ca

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

Sont annexés :

- un extrait de plan cadastral ;
- une vue aérienne Géoportail.

Rappel de division cadastrale

La parcelle cadastrée section AN numéro 794 est issue de la division d'une pacelle de plus grande contenance anciennement cadastrée section AN numéro 697.

Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro treize (13) du lotissement dénommé "PALMERAIE N°2".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté numéro 3/91/URB en date du 27 juin 1991.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Jean Léo HOARAU alors notaire à SAINT-PIERRE (Réunion), le le 28 août 1991, volume 1991P, numéro 3964.

La copie de ce dépôt de pièces est annexée aux présentes.

Un second dépôt a été reçu par Maître Bernard LAGOURGUE, alors Notaire à [redacted] le 06 août 1992, dûment enregistré.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (550 000,00 EUR).

Effet relatif

Pour Madame Véronique AMOUR :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Imran OMARJEE, notaire à [redacted] le 7 juin 2011, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION, le 13 juillet 2011, volume 2011P, numéro 4318.

Pour Monsieur Evan DAZIN, Monsieur Nathan DAZIN, Mademoiselle Selène DAZIN, Monsieur Angel DAZIN :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Brigitte BALAYA-GOURAYA, notaire à [redacted] le 16 juin 2021, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de [redacted] le 6 juillet 2021, volume 2021P, numéro 4793.

PROPRIETE - JOUISSANCE DU BIEN IMMOBILIER APPORTE

La société en cours de formation deviendra propriétaire du **BIEN** apporté à compter du jour où elle aura acquis la personnalité morale par son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Elle en aura la jouissance à compter de ce jour.

Libération des apports

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

Apports en numéraire.

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

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

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

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

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

Apports en nature.

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

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

Total des apports

La valeur totale des apports est de : six cent cinquante-six mille euros (656 000,00 eur).

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : **SIX CENT CINQUANTE-SIX MILLE EUROS (656 000,00 EUR).**

Il est divisé en 65600 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 65600 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Madame Véronique AMOUR à concurrence :
- de 27500 parts, portant les numéros 1 à 27500, en rémunération de son apport en numéraire ;
- de 10600 parts, portant les numéros 27501 à 38100, en rémunération de son apport en nature.

Monsieur Evan DAZIN à concurrence de 6875 parts, portant les numéros 38101 à 44975, en rémunération de son apport en nature.

Monsieur Nathan DAZIN à concurrence de 6875 parts, portant les numéros 44976 à 51850, en rémunération de son apport en nature.

Mademoiselle Selène DAZIN à concurrence de 6875 parts, portant les numéros 51851 à 58725, en rémunération de son apport en nature.

Monsieur Angel DAZIN à concurrence de 6875 parts, portant les numéros 58726 à 65600, en rémunération de son apport en nature.

ARTICLE 8 . AUGMENTATION DU CAPITAL

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.

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 seul 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 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.

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.

Les parts sont librement cessibles au profit d'un ou plusieurs associés, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

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, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

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

La société peut également formuler une offre de rachat des parts concernées, par décision unanime des associés, et ainsi réduire son capital.

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 proposé. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix proposé, 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.

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. Le cédant peut rendre caduque cette décision s'il notifie à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant une preuve 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.

Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Spécialement tout associé pourra à l’expiration d’un délai d’un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.

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. En l'absence d'un accord amiable entre les associés sur la valeur des parts sociales concernées, ceux-ci peuvent désigner un expert pour procéder à l'évaluation. Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur le choix de cet expert, le président du tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés, pourra ordonner sa nomination à la demande de la partie la plus diligente. Cette décision sera rendue sans possibilité de recours conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Le rachat au prix fixé entraînera 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.

De même si le retrayant était sous le coup d'un mandat de protection future.

Sans préjudice de ce qui précède, la société dispose de la faculté d'offrir à l'associé sortant, en contrepartie de ses parts sociales, des actifs sociaux qu'il n'a pas nécessairement apporté lui-même, tels que des biens mobiliers ou immobiliers ou toute autre valeur patrimoniale acceptée par l'associé sortant.

Le retrayant devra notifier son acceptation ou son refus des conditions de paiement en nature proposées par la société dans un délai de QUINZE JOURS suivant la réception de l'offre de rachat des parts sociales. À défaut de réponse dans ce délai, l'associé sera réputé avoir refusé l'offre de la société.

Les actifs transférés en paiement des parts sociales devront être libres de toute charge ou autre sûreté, sauf accord contraire entre les parties.

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

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les ayants droit et légataires de l'associé décédé à condition que ceux-ci obtiennent l'agrément de la collectivité des associés.

L'agrément est exigé peu importe que la transmission porte sur la pleine propriété de parts sociales, sur une quote-part indivise, ou un droit démembré.

Les ayants droit de l'associé décédé doivent dans les trois mois du décès, demander l'agrément par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la société et à chacun des associés. La demande d'agrément sera accompagnée de la justification de l'identité et de la qualité des ayants droit (copie d'acte de notoriété...).

L'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné ou refusé au plus tard dans un délai de trois mois suivant réception de la demande par la société et ses associés, faute de quoi il sera réputé acquis.

Dans les quinze jours qui suivent la demande d'agrément, les associés qui entendent refuser l'agrément doivent adresser leur souhait à la société et aux autres associés par lettre recommandée avec accusé de réception ou tout moyen permettant d'établir une preuve de réception, et précisent le cas échéant, quel nombre de parts sociales ils se proposent de racheter.

Si au moins un seul des associés manifeste son souhait de refuser l'agrément une assemblée générale devra être organisée à bref délai.

La décision de refus d'agrément est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, 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.

En cas de refus et de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Les héritiers, légataires ou conjoint qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur déterminée au jour du décès. La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminées par un expert désigné soit par les parties, soit par un juge.

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.

Cette valeur doit être payée par les 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 prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans les deux mois de la détermination du prix. Au-delà, le prix des parts sera majoré du taux d'intérêt légal.

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.

La procédure d'agrément susvisée s'applique même en cas de liquidation amiable d'un associé personne morale.

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 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.

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.

En cas de consultation écrite, le gérant adresse aux associés par lettre recommandée avec avis de réception, le texte de résolutions proposées, les documents nécessaires à leur information et le rappel des modalités de la consultation. A réception de cet envoi, chaque associé disposera d'un délai de quinze jours pour retourner son vote par écrit papier ou électronique. Seuls les votes reçus dans ce délai et clairement exprimés par oui ou par non, seront pris en compte. Les associés pourront se rétracter et revenir sur leur décision jusqu'à l'expiration dudit délai de quinze jours. À défaut de réponse dans ce délai, ou en cas de refus exprès de répondre à toutes les résolutions, l'associé sera réputé s'être abstenu, de sorte que ses parts ne pourront pas être prises en compte pour le calcul du quorum. Les décisions sont adoptées aux conditions de majorité et de quorum prévues par les présents statuts ou la loi.

La gérance établit un procès-verbal auquel est annexé la réponse de chaque associé et constatant les résultats de leur vote.

ARTICLE 16 . CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant peut à tout moment et par tout moyen, 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.

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.

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 décisions collectives sont constatées par procès-verbaux établis sur un registre spécial sur support papier ou électronique tenu au siège social.

Si le registre est physique, il est coté et paraphé soit par un juge du tribunal judiciaire ou du tribunal de commerce, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège social.

Si le registre est électronique, les procès-verbaux sont signés au moyen d'une signature électronique avancée conforme au règlement (UE) n° 910/2014 (eIDAS) et horodatés de manière sécurisée pour garantir l'intégrité et la traçabilité.

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.

L'assemblée générale est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité 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.

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

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité simple des voix présentes ou représentées, à l'exception des décisions qui augmenteraient les engagements des associés qui devront être adoptées à l'unanimité.

Si la société comprend, ou vient à ne comprendre, que deux associés, toutes décisions extraordinaires devront être prises à l'unanimité des associés.

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

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.

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

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 sont tenus, lors de son immatriculation, de déclarer par l'intermédiaire du guichet unique électronique

mentionné à l'article R 123-1 du Code de commerce, les informations relatives à ses bénéficiaires effectifs ainsi que les modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

Est considéré comme bénéficiaire effectif 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 seront désignés comme tels.

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.

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.

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de SAINT-DENIS (RÉUNION) 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.

CONFIDENTIALITÉ DU DOMICILE PERSONNEL DES DIRIGEANTS ET ASSOCIÉS - INFORMATION

En application des articles L 123-33, R 123-3 et R 123-54-1 du Code de commerce, les fondateurs reconnaissent avoir été informés, préalablement à l'immatriculation de la société, de la faculté pour les dirigeants et associés personnes physiques de la société en formation de solliciter, lors de l'immatriculation, la confidentialité des informations relatives à leur domicile personnel afin qu'il n'en soit pas fait mention dans les extraits Kbis accessibles au public.

Lorsque les statuts ou tout autre document transmis au guichet unique des formalités d'entreprise comportent l'adresse personnelle d'un dirigeant ou d'un associé, une version occultée peut être préparée et remise pour publication, la version complète de l'acte étant conservée par le greffe à titre de pièce justificative.

Les fondateurs reconnaissent avoir été informés de cette faculté, ainsi que des frais et conditions de sa mise en œuvre.

Il est rappelé que certaines autorités, administrations, professions réglementées, ainsi que les associés et certains créanciers, conservent un droit d'accès aux informations occultées conformément à l'article R 123-54-2 du Code de commerce.

NOMINATION DU PREMIER GERANT

Les associés nomment pour premier gérant de la société :
Madame Véronique AMOUR, demeurant à [redacted]
[redacted]e [redacted]
Les fonctions de gérant sont d'une **durée illimitée**.
Le gérant déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

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 avoir conclu un compromis de vente du bien ci-après désigné, suivant acte reçu par Maître Mohamed BEMAT, notaire à SAINT PAUL (Réunion), avec la participation de Maître Clémence ITHURRALDE-HIROU, notaire à SAINT-GILLES-LES-BAINS (Réunion) le 4 juin 2026 moyennant le prix principal de CINQ CENT SOIXANTE MILLE EUROS (560 000,00 EUR), hors frais de notaire.
Lequel prix a été stipulé payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente à recevoir par Maître Clémence ITHURRALDE-HIROU notaire susnommé, tant au moyen des deniers personnels de l'acquéreur que de fonds provenant d'un prêt à obtenir dans les conditions suivantes :
- Banque : tout organisme financier
- Montant maximum du ou des prêts : 502 048,00 Euros
- Taux d'intérêt maximum : 3,63 % l'an hors assurance
- Durée maximale de remboursement : 25 ans

Ledit bien consistant en :

DESIGNATION

A LA POSSESSION (RÉUNION) 97419 12 Rue Sudel Fuma,
Une parcelle de terrain formant le lot numéro 20 de l'opération dénommée OPERATION JULES JORON 1,
Ensemble la construction y édifiée, consistant en une villa de type T4 comprenant :
- au rez-de-chaussée : une cuisine ouverte sur le séjour, un wc et un cellier
- au premier étage : trois chambres dont une avec une salle d'eau, un dressing, une salle d'eau indépendante et un wc Le tout avec varangue, garage et piscine

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	1648	RAVINE A MARQUET BALTAZAR	00 ha 04 a 41 ca

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

Il résulte du titre de propriété du VENDEUR ce qui suit littéralement reproduit :

« (…)
Lequel terrain est borné :
- Au Nord par le chemin de desserte du lotissement
- Au Sud par la parcelle composant la parcelle cadastrée section AO numéro 1651 composant le lot VINGT et UN (21) du lotissement
- A l'Est par le chemin de desserte du lotissement
- A l'Ouest la parcelle composant la parcelle cadastrée section AO numéro 1647 composant le lot DIX NEUF (19) du lotissement

(…)

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN
En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'ACQUEREUR ayant l'intention de construire sur le terrain vendu issu d'une division dans une zone d'aménagement concerté un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le VENDEUR précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.
Ce bornage a été établi par Monsieur MONSCH, Géomètre-Expert à LE PORT (Réunion), le 16 septembre 2016.
Le plan de bornage est demeuré joint annexé.
Demeure annexé au présent acte le procès-verbal de délimitation établi Monsieur MONSCH, Géomètre-Expert à LE PORT (Réunion), 12 octobre 2016.»

Zone d'aménagement concerté

Le **BIEN** constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "MOULIN JOLI".
Cette ZAC a été autorisée par arrêté du Conseil Municipal délivré le 21 février 1997.

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.

A ce sujet, les requérants déclarent que les engagements stipulés aux termes du compromis de vente du bien ci-après désigné, suivant acte reçu par Maître Mohamed BEMAT, notaire à SAINT PAUL (Réunion), avec la participation de Maître Clémence ITHURRALDE-HIROU, notaire à SAINT-GILLES-LES-BAINS (Réunion) le 4 juin 2026, relatifs au bien immobilier ci-dessus désigné, seront repris par la présente société en formation, dès son immatriculation.
Enfin, tous pouvoirs sont donnés à Madame Véronique AMOUR, en qualité de gérante, à l'effet de :
- Régulariser l'acte authentique d'acquisition du bien ci-après désigné à recevoir par Maître Clémence ITHURRALDE-HIROU, notaire à SAINT-GILLES-LES-BAINS (Réunion), constatant la réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis :

DESIGNATION

DESIGNATION

A LA POSSESSION (RÉUNION) 97419 [redacted],
Une parcelle de terrain formant le lot numéro 20 de l'opération dénommée OPERATION JULES JORON 1,

Ensemble la construction y édifiée, consistant en une villa de type T4 comprenant :

- au rez-de-chaussée : une cuisine ouverte sur le séjour, un wc et un cellier
- au premier étage : trois chambres dont une avec une salle d'eau, un dressing, une salle d'eau indépendante et un wc Le tout avec varangue, garage et piscine

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	1648	RAVINE A MARQUET BALTAZAR	00 ha 04 a 41 ca

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

Aux termes d'un acte à recevoir par Maître Clémence ITHURRALDE-HIROU, notaire à SAINT-GILLES-LES-BAINS (Réunion),

Moyennant le prix de CINQ CENT SOIXANTE MILLE EUROS (560 000,00 EUR), hors frais de notaire.

- Et régulariser tout acte de prêt à recevoir par le notaire soussigné constatant les garanties demandées par la banque pour assurer le paiement du prix de vente susvisé, aux conditions suivantes :
- Montant maximum du ou des prêts 502.048,00 Euros
- Taux d'intérêt maximum : 3,63 % l'an hors assurance
- Durée maximale de remboursement : 25 ans

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 Madame Véronique AMOUR, avec faculté de délégation à un tiers, 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 :

- Démarches et recherches du financement du bien immobilier ci-dessus désigné, auprès de tout établissement bancaire et suivant les conditions rappelées supra et visées aux termes du compromis de vente signé le 4 juin 2026.

L'immatriculation emportera reprise des engagements par la société.

- Signature de l'acte d'acquisition du bien ci-dessus désigné, aux conditions stipulées aux termes du compromis susvisé, et l'acte de prêt constatant les garanties demandées par le prêteur, le tout par Maître Clémence ITHURRALDE-HIROU, notaire à SAINT-GILLES-LES-BAINS (Réunion).

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 2027**.

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.

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.

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE – REPARTITION DES BENEFICES ET PERTES

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.

L'usufruitier sera imposé sur le résultat courant de l'exercice tandis que le nu-propriétaire le sera sur le résultat exceptionnel de l'exercice. Corrélativement,

l'usufruitier sera fondé à déduire les pertes courantes et le nu-propriétaire les pertes exceptionnelles.

S'agissant des déficits, la doctrine administrative prévoit que la prise en compte des déficits fiscaux réalisés par la société revient de droit au nu-propriétaire qui, en tant qu'associé, doit répondre des dettes sociales.

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.

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITES DE L'APPORT DE PROPRIETE BATIE

Conditions générales

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

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

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

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

3° - Elle fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, contributions, assurances et autres charges de

toute nature afférentes au bien, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 19 octobre 2026 et certifié à la date du 14 octobre 2026 révèle :

Du chef de Madame Véronique AMOUR :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de LA BANQUE POSTALE, pour sureté de la somme en principal de quarante-deux mille huit cents euros (42 800,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de LA REUNION, le 30 juin 2011, volume 2011V, n°2071, avec effet jusqu'au 5 juin 2034.

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de LA BANQUE POSTALE, pour sureté de la somme en principal de cent six mille euros (106 000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de LA REUNION, le 30 juin 2011, volume 2011V, n°2073, avec effet jusqu'au 5 juin 2032.

Par courrier en date du 23 mai 2026 annexé, Madame Véronique AMOUR a effectué une demande de remboursement anticipé total des prêts garantis par les inscriptions susvisées, soit la somme de QUARANTE-NEUF MILLE CINQ CENT QUARANTE EUROS ET QUATRE-VINGT-TREIZE CENTIMES (49 540,93 EUR) au plus tard le 24 septembre 2026.

Il résulte d'un courriel du créancier en date du 15 octobre 2026 annexé aux présentes, que la somme de 48 294,82 euros a été remboursée par Madame Véronique AMOUR afin de solder les prêts garantis par les inscriptions susvisées. L'apporteur crédite ce jour son notaire du montant des frais de mainlevée.

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

SERVITUDES

Il n'existe aucune servitude.

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 3 juillet 2026.

Cette déclaration a été accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la société.

Par lettre en date du 20 juillet 2026 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

Urbanisme - Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information annexé a été délivré sous le numéro CU 974422 25 01645, le 23 janvier 2026.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Zonage et règlement du P.L.U.

Un plan de zonage est ci-annexé. Il en résulte que le **BIEN** objet des présentes est situé en zone Uvpqfr2. Un extrait du règlement du P.L.U. applicable à cette zone est ci-annexé.

Numérotage

Un courrier relatif au numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le 26 juin 2026. Il résulte de ce courrier que le **BIEN** est numéroté :

[redacted]

Lotissement

Les parties déclarent qu'il n'existe pas d'association syndicale libre.

ABSENCE DE DIAGNOSTICS - ETATS

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné de rapporter aux présentes les diagnostics, normalement exigibles en pareil matière. Les parties déclarent parfaitement connaitre le bien objet des présentes pour occuper les lieux. Les parties déclarent vouloir faire leurs affaires personnelles de l'absence de diagnostics, sans recours contre quiconque.

REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

Termites - Avertissement

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans les immeubles donnés, et précise que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

Amiante - Avertissement

Les parties à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions actuellement applicables en matière de recherche de matériaux ou

produits contenant de l'amiante, et notamment sur leur champ d'application et les obligations en découlant.

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).

Etat des risques

Un état des risques en date du 19 juin 2026 est annexé.

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

1/Acquisition en indivision par Monsieur Thierry DAZIN et Madame Véronique AMOUR

Monsieur Thierry DAZIN, ci-après plus amplement nommé, et Madame Véronique AMOUR sont devenus propriétaires du bien immobilier objet des présentes, à hauteur de la moitié indivise en pleine propriété chacun, au moyen de l'acquisition faite de :

.Monsieur Clément MUSSARD, retraité, demeurant à [redacted] Né a [redacted] le [redacted] e MARINIA RADIA et non remarié. De nationalité [redacted]

[redacted]

nationalité [redacted]

.Monsieur Frédéric Sébastien MUSSARD, sans profession, demeurant à [redacted] Né à [redacted] le [redacted]

Aux termes d'un acte reçu par Maître Imran OMARJEE, notaire à SAINTPIERRE, le 7 juin 2011,

Moyennant le prix principal de DEUX CENT TRENTE-HUIT MILLE EUROS (238 000,00 EUR),

La copie authentique de l'acte a été publiée audit service de la publicité foncière le 13 juillet 2011 volume 2011P numéro 4318.

2/Décès de Monsieur Thierry DAZIN

Monsieur Thierry Jacques Georges Yvan DAZIN, en son vivant infirmier, demeurant à [redacted]
Né à [redacted]
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Est décédé à [redacted] (97460) (FRANCE), le 1er juin 2020.

Laissant pour lui succéder :

1/Monsieur Evan Jacques DAZIN, étudiant, demeurant à [redacted]
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted] Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/Monsieur Nathan Jean DAZIN, lycéen, demeurant à [redacted]
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

3/Mademoiselle Selène DAZIN, écolière, demeurant à [redacted]
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

4 /Monsieur Angel Thierry DAZIN, écolier, demeurant à [redacted]
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ses quatre enfants, tous issus de sa relation avec Madame Véronique AMOUR, sus nommée.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître Brigitte BALAYA-GOURAYA, Notaire à SAINT-GILLES-LES-BAINS (Réunion), le 22 janvier 2021.

L'attestation immobilière de propriété constatant la transmission du bien ciaprès désigné a été reçue par ledit notaire le 16 juin 2021, publié au service de la publicité foncière DE LA REUNION, le 6 juillet 2021 volume 2021P, numéro 4793.

Suite au décès de Monsieur Thierry DAZIN, les requérants étaient donc propriétaires dans les proportions suivantes :

- Madame Véronique AMOUR à hauteur de 4/8ème indivis en pleine propriété,
- Monsieur Nathan DAZIN à hauteur d'1/8ème indivis en pleine propriété
- Monsieur Evan DAZIN à hauteur d'1/8ème indivis en pleine propriété,
- Mademoiselle Sélène DAZIN à hauteur d'1/8ème indivis en pleine propriété,
- Monsieur Angel DAZIN à hauteur d'1/8ème indivis en pleine propriété

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

I°) Du chef des Consorts MUSSARD :

Antérieurement, les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient aux Consorts MUSSARD, susnommés, par suite des faits et actes suivants, savoir :

1°/ Du chef de la communauté des époux MUSSARD / MARINIA RADIA :

Lesdits biens dépendaient de la communauté ayant existé entre Monsieur Clément MUSSARD, susnommé, et Madame Alexandrine MARINA RADIA, ci-après plus amplement nommée, par suite, de :

* S'agissant du terrain :

De l'acquisition qu'ils en avaient faite, ensemble et pour le compte de leur communauté, de :

Monsieur Jimmy PONGERARD, en sa qualité de gérant de la société dénommée «LOTISSEMENT PONGERARD », société à responsabilité limitée au capital de 50 000 FRF, dont le siège social est à la POSSESSION (Réunion).

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Léo HOARAU, Notaire Associé à SAINT PIERRE (Réunion), le 1er décembre 1992.

Audit acte, les parties ont fait toutes les déclarations d'usage concernant leur état-civil et leur capacité.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT DENIS (Réunion), le 17 décembre 1992, volume 1992P, numéro 5230.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

* S'agissant de la construction :

Pour l'avoir faite édifier, au cours de l'année 1993.

2°/ Décès de Madame Marie Alexandrine MARINIA RADIA :

Madame Marie Alexandrine MARINIA RADIA, en son vivant secrétaire [redacted] eurant à [redacted]

Est décédée à SAINT-DENIS(SAINTE-CLOTILDE) (97490), le 9 octobre 2001

Laissant pour recueillir sa succession :

* Monsieur Clément MUSSARD, susnommé, son époux, commun en biens ainsi qu'il est indiqué ci-dessus. Et usufruitier légal, en vertu de l'ancien article 767 du Code civil, du quart des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession

* Et pour habiles à se porter héritiers, ensemble pour le tout, ou chacun divisément pour moitié (1/2) , sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant :

. Monsieur Florent David MUSSARD .

Monsieur Frédéric Sébastien MUSSARD.

Ses deux enfants, issus de son union avec son conjoint survivant, susnommés également.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par Maître Imrane OMARJEE, Notaire susnommé, le 07 juin 2011.

La transmission des droits et biens immobiliers dépendant de ladite succession a été constatée en une attestation de propriété dressée par Maître Imrane OMARJEE, Notaire susnommé, le 07 juin 2011.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT DENIS, le 30 juin 2011, volume 2011P, numéro 4067.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

II°) Du chef de la Société « LOTISSEMENT PONGERARD » :

Encore plus antérieurement, lesdits biens immobiliers appartenaient à la Société «LOTISSEMENT PONGERARD », susnommée, par suite de l'acquisition que son représentant en avait faite des consorts PONGERARD.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Léo HOARAU, Notaire Associé à SAINT PIERRE (Réunion), le 5 avril 1990.

Audit acte, les parties ont fait toutes les déclarations d'usage concernant leur état-civil et leur capacité.

Une copie authentique a été publiée au bureau des Hypothèques de SAINT DENIS (Réunion), le 15 mai 1990, volume 1990P, numéro 1616.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au Notaire soussigné.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

Concernant Madame Véronique AMOUR :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Imran OMARJEE, notaire à SAINT-PIERRE le 7 juin 2011 pour une valeur de deux cent trente-huit mille euros (238 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION, le 13 juillet 2011 volume 2011P, numéro 4318.

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.

Concernant Monsieur Evan DAZIN, Monsieur Nathan DAZIN, Mademoiselle Selène DAZIN et Monsieur Angel DAZIN :

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

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Brigitte BALAYA-GOURAYA, notaire à SAINT-GILLES-LES-BAINS (Réunion) le 16 juin 2021 pour une valeur de trois cent mille euros (300 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DE LA REUNION, le 6 juillet 2021 volume 2021P, numéro 4793.

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 de [redacted] et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

INFORMATION SUR L'IFI

Le notaire soussigné donne aux associés, en tant que de besoin les informations suivantes sur le champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (par abréviation IFI).

Les actifs immobiliers détenus au travers de la présente société, s'ils sont affectés à l'activité opérationnelle d'une autre société, seront alors éligibles à l'IFI, si toutefois la société utilisatrice n'est pas contrôlée par la société constituée aux présentes.

Cependant, si le redevable exerçait son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, les valeurs des titres de la société objet des présentes correspondant aux actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice (pas à une société filiale), seraient exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

INAPPLICATION DES DISPOSITIONS SUR L'INSAISISSABILITE

Les associés sont avertis des dispositions contenues à l'article L 526-1 du Code de commerce aux termes desquelles :

"Par dérogation aux articles 2284 et 2285 du code civil, les droits d'une personne physique immatriculée à un registre de publicité légale à caractère professionnel ou exerçant une activité professionnelle agricole ou indépendante sur l'immeuble où est fixée sa résidence principale sont de droit insaisissables par les créanciers dont les droits naissent à l'occasion de l'activité professionnelle de la personne. Lorsque la résidence principale est utilisée en partie pour un usage professionnel, la partie non utilisée pour un usage professionnel est de droit insaisissable, sans qu'un état descriptif de division soit nécessaire. La domiciliation de la personne dans son local d'habitation en application de l'article L. 123-10 du présent code ne fait pas obstacle à ce que ce local soit de droit insaisissable, sans qu'un état descriptif de division soit nécessaire.

Par dérogation aux articles 2284 et 2285 du code civil, une personne physique immatriculée à un registre de publicité légale à caractère professionnel ou exerçant une activité professionnelle agricole ou indépendante peut déclarer insaisissables ses droits sur tout bien foncier, bâti ou non bâti, qu'elle n'a pas affecté à son usage professionnel. Cette déclaration, publiée au fichier immobilier ou, dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, au livre foncier, n'a d'effet qu'à l'égard des créanciers dont les droits naissent, après sa publication, à l'occasion de l'activité professionnelle du déclarant. Lorsque le bien foncier n'est pas utilisé en totalité pour un usage professionnel, la partie non affectée à un usage professionnel ne peut faire l'objet de la déclaration qu'à la condition d'être désignée dans un état descriptif de division.

L'insaisissabilité mentionnée aux deux premiers alinéas du présent article n'est pas opposable à l'administration fiscale lorsque celle-ci relève, à l'encontre de la personne, soit des manœuvres frauduleuses, soit l'inobservation grave et répétée de ses obligations fiscales, au sens de l'article 1729 du code général des impôts."

Ces dispositions impliquent que la mise en société des immeubles les empêchera de bénéficier des dispositions sur l'insaisissabilité.

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 de DE LA REUNION.

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.

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	550 000,00	0,10%	550,00

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.

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,
- 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.

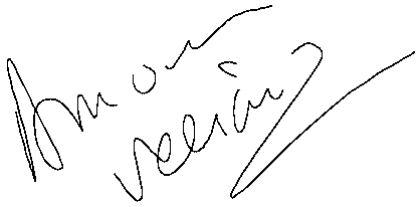
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

Mme AMOUR Véronique agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à [redacted] le 28 octobre 2026	
M. DAZIN Evan a signé à [redacted] le 28 octobre 2026	[redacted]
Melle ROBERT Andréa agissant en qualité de représentant a signé à [redacted] le 28 octobre 2026	[redacted]
et le notaire Me HIROU CLÉMENCE a signé à [redacted] L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE VINGT HUIT OCTOBRE	[redacted]

1003456604

CH/AR/

PROCURATION POUR CONSTITUER UNE SOCIETE

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Nathan Jean **DAZIN**, agent polyvalent de production, demeurant à LA POSSESSION (97419) 31 rue Frédéric Chopin chemin Boeuf Mort.
Né à EVREUX (27000) le 18 novembre 2002.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Désigné ci-après sous le vocable : "le mandant".

MANDAT

Le mandant constitue, par les présentes, pour son mandataire spécial :

Madame Véronique **AMOUR**, cadre infirmier, demeurant à LA POSSESSION (97419) 31 rue Frédéric Chopin, chemin Bœuf Mort.
Née à PITHIVIERS (45300) le 6 août 1975.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ou Monsieur Evan Jacques **DAZIN**, buraliste, demeurant à LA POSSESSION (97419) 31 rue Frédéric Chopin chemin Boeuf Mort.
Né à EVREUX (27000) le 2 avril 2001,
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ou Tout collaborateur de la société d'exercice libéral par actions simplifiée « NOTAIRES 82 », titulaire d'un Office Notarial à SAINT-PAUL (Ile de la Réunion), 117 rue du Général de Gaulle, identifié sous le numéro CRPCEN 97424 ,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

Avec pouvoir de, pour le compte du « mandant », intervenir à la constitution d'une société dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

Forme : société civile immobilière

Dénomination : A.D.C

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), 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.
L'acquisition et/ou la gestion de tous biens immobiliers en vue de location non meublée et accessoirement meublée et/ou l'occupation à titre gratuit.

N.D.

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.

Durée : quatre vingt dix neuf (99) années

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

Membres :
1°) Madame Véronique AMOUR, Née à PITHIVIERS (45300) le 6 août 1975.
2°) Monsieur Evan Jacques DAZIN, né à EVREUX (27000) le 2 avril 2001.
3°) Monsieur Nathan Jean DAZIN, susnommé.
4°) Mademoiselle Selène DAZIN, née à [redacted] (97460) le 16 février 2010.
5°) Monsieur Angel Thierry DAZIN, né à SAINT-PAUL (97460) le 9 juillet 2015.

Apports :

I.- Apport en numéraire

Madame Véronique AMOUR apporte la somme de CENT SIX MILLE EUROS (106 000,00 EUR).

Monsieur Evan DAZIN n'effectue pas d'apport en numéraire.

Monsieur Nathan DAZIN n'effectue pas d'apport en numéraire.

Mademoiselle Selène DAZIN n'effectue pas d'apport en numéraire.

Monsieur Angel DAZIN n'effectue pas d'apport en numéraire.

II.- Apports immobiliers

Madame Véronique AMOUR, Monsieur Evan DAZIN, Monsieur Nathan DAZIN, Mademoiselle Selène DAZIN, Monsieur Angel DAZIN apportent le BIEN immobilier ci-après désigné leur apportant en indivision et en pleine propriété dans les proportions suivantes :

- Madame Véronique AMOUR : moitié (1/2) indivise en pleine propriété ;
- Monsieur Evan Jacques DAZIN : un/huitième (1/8ème) indivis en pleine propriété ;
- Monsieur Nathan Jean DAZIN : un/huitième (1/8ème) indivis en pleine propriété ;
- Mademoiselle Selène DAZIN : un/huitième (1/8ème) indivis en pleine propriété ;
- Monsieur Angel Thierry DAZIN : un/huitième (1/8ème) indivis en pleine propriété.

Désignation

A LA POSSESSION (RÉUNION) 97419 [redacted] chemin Boeuf Mort,

M.D.

Une propriété de type villa F6 sur 2 niveaux comprenant : un grand séjour/salle à manger, 1 cuisine entièrement équipée, six chambres, deux salles d'eau et deux WC.

-une piscine, et terrain attenant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	794	31 RUE FREDERIC CHOPIN	00 ha 06 a 66 ca

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

Capital social :

Le capital social est fixé à la somme de : **SIX CENT CINQUANTE-SIX MILLE EUROS (656 000,00 EUR).**

Il est divisé en 65600 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 65600 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Madame Véronique AMOUR à concurrence :

- de 27500 parts, portant les numéros 1 à 27500, en rémunération de son apport en numéraire ;
- de 10600 parts, portant les numéros 27501 à 38100, en rémunération de son apport en nature.

Monsieur Evan DAZIN à concurrence de 6875 parts, portant les numéros 38101 à 44975, en rémunération de son apport en nature.

Monsieur Nathan DAZIN à concurrence de 6875 parts, portant les numéros 44976 à 51850, en rémunération de son apport en nature.

Mademoiselle Selène DAZIN à concurrence de 6875 parts, portant les numéros 51851 à 58725, en rémunération de son apport en nature.

Monsieur Angel DAZIN à concurrence de 6875 parts, portant les numéros 58726 à 65600, en rémunération de son apport en nature.

Transmission des titres sociaux : les dispositions relatives à la transmission des titres sociaux seront définies par le mandataire.

Dirigeants sociaux : Madame Véronique AMOUR, demeurant à LA POSSE [redacted] rue Frédéric Chopin, chemin Boeuf Mort.

Née à PITHIVIERS (45300) le 6 août 1975.

Pouvoirs des dirigeants sociaux : 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.

A L'EFFET DE :

- souscrire immédiatement au capital de la société à concurrence d'un montant de SOIXANTE-[redacted] SEPT [redacted] CINQUANTE [redacted] ,00 EUR) en représentation d'un apport immobilier susvisé.
- faire toutes déclarations d'usage sur cet apport ;
- se faire attribuer, en rémunération de cet apport, 6875 titres sociaux d'un montant nominal chacun de dix euros (10,00 eur) ;
- agréer les statuts dont il déclare avoir eu connaissance avant ce jour par la communication qui lui a été faite de leur projet ;
- s'obliger aux conditions et règlements stipulés au pacte social ;
- donner toutes autorisations pour la période où la société sera en cours d'immatriculation ;

M.D.

- faire toutes démarches pour effectuer l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sa déclaration d'existence auprès des organismes fiscaux et sociaux.

INTERDICTION DE SUBSTITUER

Ce mandat étant confié au mandataire susnommé eu égard à sa qualité et à sa compétence, il lui est interdit de substituer quiconque dans ses pouvoirs.

PROJET DE STATUTS

Le projet des statuts a été remis au mandant dès avant ce jour ainsi qu'il le reconnaît.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Le mandant autorise l'office notarial à détruire toutes pièces et tous documents établis en vue de la conclusion de l'acte pour lequel cette procuration est mise en œuvre, considérant que l'acte contiendra l'intégralité des conventions et justificatifs y annexés auxquels il entend donner le caractère d'authenticité.

PLURI REPRÉSENTATION

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat par le seul fait de la signature du procès-verbal de la délibération, lequel s'il ne contient aucun réserve autres que celles pouvant être incluses aux présentes emportera de plein droit la décharge du mandataire, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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,

M.D.

- 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 : dpo.not@adnov.fr.

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.

Le présent acte sous signature privée a été signé, par le ou les comparant(s), aux jour mois et an, et horodaté au moyen d'un procédé d'identification et de signature numérique, par une application spécifique délivrée par un prestataire de services de certification électronique qualifié par l'Agence Nationale de la Sécurité des Systèmes d'Information (ANSSI).

Le ou les comparant(s) déclarent être informés des dispositions des articles 658 I 2° et 849 du Code général des impôts, qui précisent que pour les actes sous signature privée soumis à l'enregistrement, la mention peut être apposée sur les copies desdits actes dont l'original est dématérialisé.

28-10-2026

ND

Nathan DAZIN

Nathan DAZIN

N.D.

ND

Tribunal Judiciaire
de Saint-Denis
Service des Tutelles Mineurs
5 Avenue André Malraux
CS 81027
97495 SAINTE-CLOTILDE CEDEX
Tel. 02.62.40.23.43

SERVICE DES TUTELLES DES MINEURS

Minute n° 185/2026

N°RG : 58-26-A-00208-01 et 58-26-A-00208-01
Cabinet : JAF CAB 2
DAZIN Selène
DAZIN Angel Thierry

ORDONNANCE

Le 21 août 2026,

Nous, Fabienne MOULINIER, Juge aux affaires familiales statuant en qualité de juge des tutelles, assistée de Colette AMABLE, Greffière,

Vu la requête reçue le 3 juillet 2026, de Madame Véronique AMOUR, représentante légale des mineurs Selène DAZIN et Angel Thierry DAZIN, et les pièces jointes ;

Vu l' article 387-1 et suivants du Code civil ;

Vu les articles 514 et suivants du Code de Procédure Civile ;

Attendu que Madame Véronique AMOUR expose qu'elle est actuellement propriétaire indivis d'un bien immobilier situé 31 chemin Frédéric Chopin, chemin Boeuf mort à la Possession (La Réunion) avec ses quatre enfants, dont les mineurs, Selène DAZIN et Angel Thierry DAZIN qui détiennent chacun un/huitième (1/8ème) indivis en pleine propriété,

Qu'elle envisage de constituer une société civile immobilière et de procéder à l'apport au capital de cette société le bien sus-visé ;

Que ce bien est évalué à la somme de cinq cent cinquante mille euros (550 000 euros) selon avis de valeur de l'agence immobilière AMICASA IMMOBILIER ;

Qu'elle sollicite l'autorisation du juge aux fins d'apporter le bien immobilier au capital de la création de la société civile immobilière dès l'établissement des statuts ;

Qu'il y a lieu d'autoriser cette opération conforme aux intérêts des mineurs ;

PAR CES MOTIFS :

Statuant non publiquement et en premier ressort ;

Autorisons l'apport du bien immobilier situé 31 chemin Frédéric Chopin, chemin Boeuf mort à la Possession (La Réunion) figurant ainsi au cadastre
section AN N°794 Lieudit 31 Rue Frédéric CHOPIN d'une surface de 00ha 06a 66ca
dans lequel les mineurs Selène DAZIN et Angel Thierry DAZIN détiennent chacun un/huitième (1/8ème) indivis en pleine propriété au capital de la société civile immobilière ADC ;

Disons qu'il nous sera rendu compte de cette opération ;

Rappelons que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

Disons que cette décision sera notifiée à la représentante légale.

[redacted]

La Juge a[redacted] qualité de juge des t[redacted]

[redacted]

Département :
LA REUNION

Commune :
LA POSSESSION

Section : AN
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 18/06/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGR92UTM
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

[redacted]

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SERVICE DES IMPOTS FONCIERS
PTGC DE LA REUNION 1 RUE CHAMP FLEURI 97744
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9
tél. 02 62 48 68 40 -fax
[redacted]

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



géoportail



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 55° 20' 13" E
Latitude : 20° 56' 44" S

DROIT DE TIMBRE PAYE SUR ETAT
Autorisation du 18 aout 1989
Registre spécial N° 5643

Publié et enregistré à la Conservation des Hypothèques
de SAINT DENIS
le 21 SEPTEMBRE 1991 Vol 2964
Conservateur des Hypothèques

Droits 430
50
Taxes 480

PARDEVANT Maître Jean Léo HOARAU , Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Bernard LAGOURGUE et Jean-Léo HOARAU, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de SAINT-PIERRE (Réunion), 37, Rue Auguste Babet, soussigné.

A COMPARU :

Madame PAYET Renée, employée à la SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE sus nommée.

Laquelle, préalablement à l'acte de DEPOT, objet des présentes, a exposé ce qui suit :

EXPOSE

ETABLISSEMENT DE LA PROPRIETE.

La Société "LOTISSEMENT PONGERARD" , Société à responsabilité limitée au capital de 50.000 Francs, dont le siège est à LA POSSESSION (Ile de la Réunion) 291 CD 41 , immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT-DENIS sous le numéro B 340 350 461 (87 B 94).

Est propriétaire d'un terrain situé à la POSSESSION, lieu dit " Ravine à Marquet, Boeuf Mort " cadastré section AN Numéro 763, d'une superficie de SEPT HECTARES, QUATRE VINGT QUATORZE ARES, QUARANTE HUIT CENTIARES.

Au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite, des consorts PONGERARD, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Léo HOARAU, notaire associé soussigné, le cinq avril mil neuf cent quatre vingt dix , enregistré et publié au bureau des hypothèques de Saint-Denis, le 15 mai 1990, volume 1990 P Numéro 1616.

Laquelle acquisition a été faite moyennant le prix de un million deux cent treize mille francs que l'acquéreur s'est obligé à payer au vendeur, au plus tard le 31 décembre 1991, sans intérêts.

ORIGINE ANTERIEURE

Lequel bien appartenait aux consorts PONGERARD, au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient faite, à titre d'échange, de la COMMUNE DE LA POSS[redacted] termes d'un acte reçu par Maître

[redacted]

[redacted]

Jacques MACE, notaire associé à Saint-Denis, [redacted] enregistré et publié au bureau des hypothèques de Saint-Denis, le 1er mars 1990, volume 1990 P Numéro 429.

Lequel échange a eu lieu sans soulte de part ni d'autre; chacun des biens échangés ayant été évalué à un million deux cent mille francs.

Et le dit bien appartenait à la Commune de la Possession, comme faisant partie d'un plus considérable, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, du DEPARTEMENT DE LA REUNION, aux termes d'un acte administratif en date du douze novembre mil neuf cent quatre vingt un, enregistré et publié au bureau des hypothèques de Saint-Denis, le 16 novembre 1981, volume 2669 Numéro 26.

Laquelle acquisition a eu lieu moyennant le prix de un million six cent quatre vingt onze mille huit cent trois francs et vingt trois centimes stipulé payable à terme, depuis entièrement payé, ainsi déclaré.

Plus antérieurement encore, cet immeuble appartenait au DEPARTEMENT DE LA REUNION, par suite de l'acquisition qu'il en avait faite, de Monsieur et Madame SOUPRAYEN MESTRY RANGAPANODELY, aux termes d'un acte reçu par Maitre Jean MAS et Michel POPINEAU, notaires à Saint-Denis, les trente novembre et dix neuf décembre mil neuf cent soixante dix neuf, enregistré et publié au bureau des hypothèques de Saint-Denis, le 7 janvier 1980, volume 2515 Numéro 24.

Et il appartenait à Monsieur et Madame SOUPRAYEN MESTRY RANGAPANODELY ,par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, de Madame BROSSE Reine Marie Joséphine Marguerite, [redacted] de Monsieur Eugène TROUSSAILLE, aux termes d'un acte reçu par Maître LENERLE, notaire à Saint-Denis, le quatre juin mil neuf cent soixante deux, enregistré et publié au bureau des hypothèques de Saint-Denis, le 19 juin 1962, volume 1539 Numéro 52.

ARRETE DE LOTISSEMENT.

La SOCIETE LOTISSEMENT PONGERARD ayant l'intention de réaliser sur la dite parcelle, un lotissement, a sollicité une autorisation de création d'un lotissement qui a été accordé à la SARL PONGERARD par Monsieur le Maire de la Commune de LA POSSESSION à la date du 27 juin 1991, portant le numéro 3 91 URB et autorisant la création de SOIXANTE LOTS (60)privatifs destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation .

[redacted]



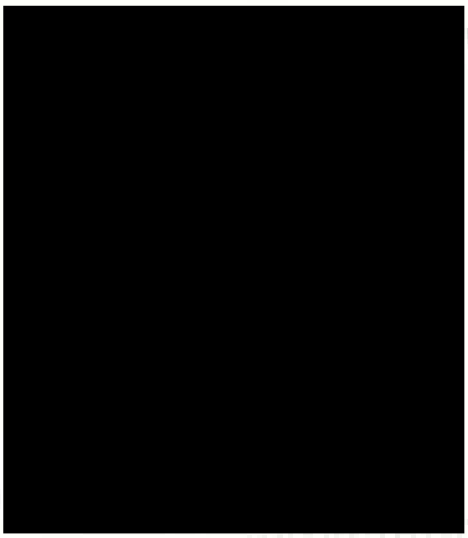


DESIGNATION DES LOTS

COMMUNE DE LA POSSESSION.

[redacted]





terrain à bâtir	180 m2	
terrain à bâtir	180 m2	
terrain à bâtir	237 m2	
terrain à bâtir	240 m2	
terrain à bâtir	167 m2	
terrain à bâtir	161 m2	
terrain à bâtir	168 m2	
terrain à bâtir	163 m2	
terrain à bâtir	208 m2	
terrain à bâtir	265 m2	
terrain à bâtir	240 m2	
terrain à bâtir	171 m2	
terrain à bâtir	192 m2	
terrain à bâtir	169 m2	
terrain à bâtir	183 m2	

Cet exposé terminé, il est passé au DEPOT DE PIECES de lotissement de la manière suivante :

DEPOT DE PIECES.

Madame PAYET a, par ces présentes, déposé à Maître Jean Léo HOARAU, notaire associé soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes, pour qu'il en soit délivré tous extraits ou expéditions quant et à qui il appartiendra :

1°/ L'original d'un arrêté de Monsieur le Maire de la Commune de la Possession ,portant le Numéro 3 91 URB en date du 27 juin 1991, autorisant le lotissement.

2°/ Le cahier des charges communes du lotissement " LA PALMERAIE" (tranche II).

3°/ Le programme des travaux du lotissement " LA PALMERAIE" (tranche II).

4°/ Un plan parcellaire du terrain .

Lesquelles pièces sont demeurées ci-jointes et annexées aux présentes après avoir été revêtues d'une mention d'annexe par le notaire associé soussigné.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au bureau des Hypothèques de Saint-Denis, par les soins du notaire associé soussigné.

MENTION ET COMMUNICATION

[redacted]





Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Communication pourra en être donnée à tout intéressé qui aura, en outre, la possibilité d'en demander expédition ou extrait à ses frais.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments relatifs au présent acte de dépôt seront à la charge du lotisseur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, s'il y avait lieu élection de domicile est faite au siège de la SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE sus nommée.

APPROUVÉ
[illegible]

DONT ACTE EN MINUTE SUR CINQ PAGES

Fait et passé à SAINT-PIERRE, Département de la Réunion,

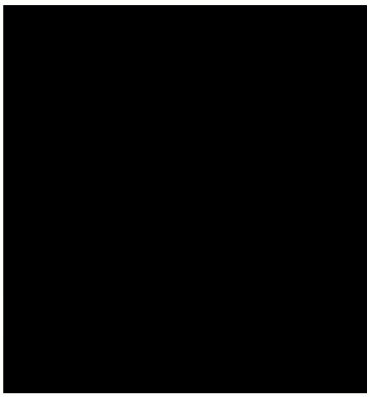
Au Siège de la Société Civile Professionnelle sus-nommée

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT ONZE

[redacted]

signé le présent





DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE LA POSSESSION

Annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 21 août 1991

[redacted]

A R R E T E N° 3 91 UR

portant autorisation de création du Lotissement Palmera
sur le territoire communal de la Possessio
au bénéfice de SARL Pongérard Jimmy

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE LA POSSESSION

VU la loi du 28 pluviôse, An VIII;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.315.1 et suivants;

VU le Plan d'Occupation des Sols de la Commune approuvé le 24 Août 1978;

VU la demande n° 408 90 D0012 en date du 18.12.90 présentée par M. PONGERARD Jimmy.

A R R E T E

ARTICLE 1 - Est autorisée, conformément aux dispositions fixées par les documents désignés ci-dessous et annexés au présent arrêté, la création d'un lotissement sur le territoire communal de la Possession et appartenant à SARL PONGERARD Jimmy.

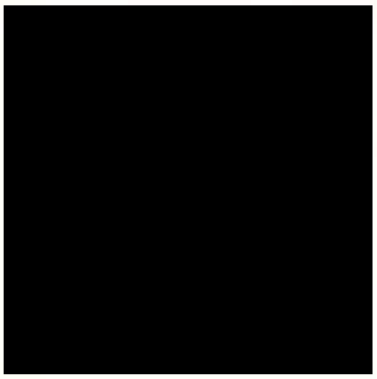
- Programme des travaux.
- Règlement.
- Plan voirie aménagement.
- Plan téléphone AEP.
- Plan réseaux EU/EP.
- Plan électricité et éclairage.
- Profil en long voie 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8.
- Profil en long canal.
- Profil en long allées.
- Profil en travers types.

ARTICLE 2 - La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces y annexées ainsi qu'aux règles du Plan d'Occupation des Sols sus visé. Le nombre maximum de lots autorisés est de 60, numérotés de 1 à 39, 43, 45, 47, 49, 50, 56, 57, 58, 60, 61, 68 à 76, 82, 83.

La surface hors oeuvre nette maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 11 834 m2.

ARTICLE 3 - Le lotisseur est tenu d'assurer à ses frais tous les équipements nécessaires à la desserte des lots créés en accord avec les services intéressés, notamment la C.G.E. en ce qui concerne le réseau d'eau potable et des eaux usées. Ce dernier s'effectuera sur le collecteur DN 400 situé en aval de la ZAC Ste- Thérèse.

[redacted]





ARTICLE 4 - Les bouches d'incendie prévues devront répondre aux caractéristiques suivantes : conformité et signalisation suivant la norme NFS 61-211.
Implantation à moins de 5 m. des voies de stationnement des engins.

ARTICLE 5 - L'entonnement du recueil des eaux pluviales en amont du lotissement devra être élargi. Le dispositif de protection des berges sera réalisé en maçonnerie ou voile B.A. Des chutes devront être aménagées afin de ralentir l'écoulement sur les fortes pentes.

ARTICLE 6 - L'ensemble du traitement des eaux pluviales sera conforme aux études BCEOM. L'exutoire sera traité soit par redimensionnement du canal de la ZAC ou passage direct par servitude sur le terrain SOUPRAYENMESTRY vers la ravine Balthasar.

ARTICLE 7- Toute construction devra laisser une distance minimale de 3.20 m. avec la ligne moyenne tension.

ARTICLE 8 - Toutes les pentes de voirie seront inférieures à 15 %, l'accès à chaque parcelle sera réalisé.

ARTICLE 9 - Le présent arrêté deviendra caduc si les travaux dont le programme est défini en annexe ne sont pas commencés dans un délai de 18 mois et achevés dans un délai de 3 ans.

ARTICLE 10- Aucune location ou vente n'est autorisée avant la délivrance du certificat visé à l'article R.315.36 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11- Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions fixées par l'article L.421.2.4° du Code de l'Urbanisme; il est exécutoire à compter de sa réception.

ARTICLE 12- Le Maire de la Commune de la Possession est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera enregistré, publié au fichier immobilier par les soins du lotisseur et communiqué partout où besoin sera.

Le M[redacted]

27 JUIN 1991

[redacted]

Dossier N° 408 90 D0012

Ampliation à :
- M. PONGERARD Jimmy - [redacted]
- Préfecture de la Réunion.
- DDE/Subdivision de St-Paul (2 ex)
- Direction des Services Fiscaux.

Le bénéficiaire d'une autorisation qui désire contester la décision peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée.

Il peut également saisir le Préfet d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.



8942TJ1

1

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE LA POSSESSION

LOTISSEMENT LA PALMERAIE

TRANCHE II

2

Annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 28 Avril 1994

[redacted]

CAHIER DES CHARGES

MAITRE D'OUVRAGE,

SARL Lotissement PONGERARD
291, CD 41
[redacted]

MAITRISE D'OEUVRE,

S.E.C.M.O.I
B.P. 149 - [redacted]
97464 [redacted] CEDEX

[redacted]





ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent cahier des charges fixe les règles et servitudes d'intérêt général de jouissance des lots. Il est opposable, ainsi que les autres documents constituant le dossier de permis de lotir, aux propriétaires actuels et futurs des lots, à leurs héritiers et ayant droits ainsi qu'à toute personne ayant la jouissance temporaire d'un lot à quelque titre que ce soit.

Il sera annexé dans sa totalité à tout acte conférant un droit de propriété ou de jouissance quelconque sur un lot.

ARTICLE 2 - ASSOCIATION SYNDICALE DE CO-PROPRIETE

Il sera constitué, entre tous les propriétaires des lots et dans les formes prévues aux articles 9 à 15 du titre III de la loi du 21 juin 1965, une association syndicale chargée de faire respecter le présent cahier des charges, de gérer et d'entretenir les ouvrages et espaces communs. Cette mission ne comporte pas la possibilité d'aliéner tout ou partie des éléments sus mentionnés sauf au profit de la commune.

ARTICLE 3 - AUTRES REGLEMENTATIONS ET SANCTIONS

Les règlements de police départementaux et municipaux sont applicables dans le lotissement.

Les infractions relevées par les autorités et les fonctionnaires compétents seront poursuivies dans les conditions du droit commun et en particulier les infractions au permis de construire.

L'administration peut requérir de la commune la constatation des infractions aux textes précités.

ARTICLE 4 - SERVITUDES PARTICULIERES DE JOUISSANCE

a) ANIMAUX : l'élevage, même familial, est interdit. Seuls sont autorisés les animaux de compagnie ou d'agrément avec volières, niches ou loges.

b) NUISANCE : toute activité, dépôt d'ordures ou de matériaux divers, fumées libres et bruits susceptibles de nuire au repos et à la tranquillité des habitants, ou de troubler la jouissance et l'harmonie des lieux sont strictement interdits.

Seules les activités nécessaires à la construction de l'habitation et ses dépendances sont autorisées : l'acquéreur devra alors maintenir les voies et espaces communs dans leur état de propreté et s'interdira tout dépôt de gravats et de matériaux de construction hors de son lot.

c) PUBLICITE : toute publicité ou affichage de quelque taille et nature que ce soit sont interdits hormis l'affichage du permis de construire et des intervenants dans la réalisation de la construction dans la limite de son délai d'exécution.

d) VUES : toutes les parcelles en aval devront éviter de masquer les vues des parcelles en amont en tenant compte des implantations des constructions voisines et en plantant une végétation appropriée.

ARTICLE 5 - LOTS NON VENDUS

Les acquéreurs et les entrepreneurs n'utiliseront en aucun cas les lots invendus comme décharge, dépôt, ni aires de stationnement ou de manoeuvre. Les contrevenants seront poursuivis conformément aux règlements municipaux.

[redacted]



ARTICLE 6 - ALIMENTATIONS

Les raccordements enterrés aux réseaux d'eau potable et d'électricité sont obligatoires et à la charge du propriétaire ou du demandeur, locataire de l'immeuble.

ARTICLE 7 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX PLUVIALES : Les propriétaires des parcelles ne doivent pas obstruer, même temporairement, les canalisations et les règles d'écoulement situées le long des voies de desserte ni en dévier le cours. L'entretien de l'ensemble du réseau d'assainissement des eaux pluviales, dont le canal principal est à la charge de la co-propriétée.

b) EAUX USEES : un réseau d'eaux usées existe dans le lotissement avec obligation de branchement. L'assainissement individuel sur parcelle est rigoureusement interdit.

Les réseaux collectifs traversant des parcelles bénéficient d'une servitude de passage que les propriétaires doivent à la copropriété ou à ses représentants. De même, pour les besoins de raccordement, les propriétaires des fonds aval autoriseront ceux des fonds amont à pénétrer sur leur propriété.

ARTICLE 8 - REVISION DU LOTISSEMENT

Toute demande de modification de l'arrêté d'autorisation ou des pièces y annexées doit recevoir soit l'accord des 2/3 des propriétaires détenant les 3/4 au moins de la superficie du lotissement soit celui des 3/4 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de la dite superficie ; ils seront réunis en assemblée générale selon les dispositions des statuts de l'association syndicale et adresseront leur demande à l'autorité compétente conformément à la législation en vigueur. En aucun cas la demande de révision n'est recevable si les nouvelles dispositions proposées sont en contradiction avec le règlement de P.O.S. de la commune ou si elles ont pour effet de porter atteinte au site.

8942321

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE LA POSSESSION

LOTISSEMENT LA PALMERAIE

TRANCHE 2

Annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 12 août 1994

[redacted]

1

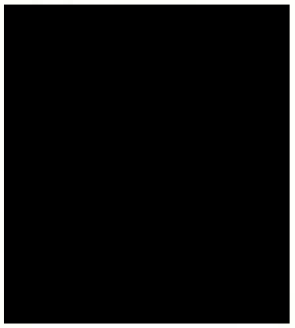
PRESENTATION ET PROGRAMME TRAVAUX

MAITRE D'OUVRAGE,

SARL Lotissement PONGERARD
291, CD [redacted]
[redacted] POSSESSION

MAITRISE D'OEUVRE,

[redacted]
[redacted] 97464 [redacted]



PRESENTATION ET PROGRAMME DES TRAVAUX

1 - INTERVENANTS

- MAITRE D'OUVRAGE : SARL LOTISSEMENT PONGERARD
  291, CD 41 - 97419 - LA POSSESSION
- ARCHITECTE : Idem
- MAITRE D'OEUVRE : S.E.C.M.O.- B.P. 149 - 149, rue Jules [illegible]
  97464 - SAINT-DENIS CEDEX -

2 - CARACTERISTIQUES GENERALES DU TERRAIN

- SITUATION : Commune de LA POSSESSION -
  Le long du Chemin Communal de Boeuf Mort
- CADASTRE : Partie de AN 697
- CONTENANCE : 76 770 m² sur 10 ha.
- PLAN D'OCCUPATION DES SOLS : Zone NAU
- ACCESSIBILITE : Par l'Ancienne Route Nationale traversant la ville de LA POSSESSION et le Chemin Boeuf Mort ou par le Chemin Départemental n° 1 dit de Dos d'Ane, puis le Chemin Boeuf Mort.
- DECLIVITE : La déclivité suit la direction générale Sud-Nord, le point le plus élevé au Sud se situant à environ 135 m d'altitude et le point le plus bas au Nord à environ 97,5 m.

3 - PRESENTATION DU LOTISSEMENT

- PARCELLE :

La présente opération s'étend sur une zone partielle [illegible] accessible que le lotisseur a souhaité traiter par tranches fonctionnelles. Elle est équipée de façon à être facilement accessible du Chemin Communal de Boeuf Mort. Il est proposé dans ce dossier les façons de desserte en eau potable, téléphone et électricité.

- LOTS :

Il est défini 104 lots de surfaces comprises entre [illegible] m² et 1330 m².

- VOIRIE :

La voirie se compose d'une voie traversante, du Chemin Boeuf Mort au chemin Boeuf Mort, et de voies de desserte de groupes de parcelles. Leur emprise est de 8,00 m comprenant une voie de 6,00 m, un trottoir de 1,40 m et un accotement de 0,60 m. Les voies de desserte sont larges de 4,00 m.

Les limites de zone sont assurées par des bordures [illegible] séparatrices de type A2.

L'accotement est en terre stabilisée. Le corps de chaussée est constitué de :

- 20 cm de tout-venant 0/100,
- 15 cm de grave 0/31,5,
- 8 cm de béton bitumineux 0/10 sur cut-back.

Le corps de trottoir est composé de :

- 15 cm de tout-venant 0/100,
- 10 cm de grave 0/31,5,
- 3 cm de béton bitumineux 0/6 sur cut-back.

La pente longitudinale est limitée à 0,15 m/m.



- STATIONNEMENT :

Chaque lot comporte une place de stationnement. En plus des 108 places ainsi imposées, il est prévu 54 autres places réparties le long des voies. La structure de ces zones de stationnement sera identique à celle de la chaussée. Une signalisation par peinture et par panneaux complète le dispositif.

- ESPACES VERTS :

Une grande zone d'espace vert est aménagée, à raison d'une superficie d'au moins 30 m² par lot, soit globalement 3 210 m². 66 arbres à haute tige sont plantés, ce nombre respectant largement le ratio d'une unité pour 50 m² d'espace vert.

- ASSAINISSEMENT :

La collecte des eaux usées est assurée par des canalisations en PVC de diamètre 150 mm ou 200 mm. Les entrées des eaux se font au niveau des regards de branchement ou de visite.

Une étude des écoulements environnants est annexée. Le lot objet de la présente demande, est raccordée en écoulement superficiel au fossé de ceinture de la ZAC Sainte-Thérèse. Le réseau est constitué d'avaloirs à grilles et engouffrements latéraux reliés par des canalisations en béton de diamètres variant de 300 mm à 500 mm.

- EAU POTABLE :

Le réseau d'eau potable est du diamètre 100 mm en conduite principal et 50 mm en antenne. Il se raccorde au réseau public situé le long du chemin Boeuf Mort. Deux bouches à incendie de 100 mm assurent la protection règlementaire.

- TELEPHONE :

Le réseau téléphonique est enterré. Il se compose de fourreaux au nombre de 6 ou 3, et de chambres de tirage. Il est réalisé conformément aux règles de FRANCE TELECOM et sous réserve de son approbation. Le raccordement général au réseau est prévu au niveau de l'entrée du Chemin Boeuf Mort.

[redacted]

- **ECLAIRAGE** :

L'éclairage est assuré par des candélabres posés le long des voies, suivant des intervalles d'environ 25 m. La hauteur des mâts est de 4,00 m.

- **ELECTRICITE** :

La desserte électrique des parcelles se fait suivant, un itinéraire souterrain jusqu'aux coffrets S 300 situés en limite de chaque lot. Le plan d'équipement est à soumettre à l'avis de l'E.D.F.

- **TALUS** :

Les talus auront un fruit fonction de la nature du sol rencontré lors des terrassements. A priori, il est évalué à :

* 1 m de base pour 1 m de hauteur en déblais,

* 2 m de base pour 2 m de hauteur en remblais.

- **TRANCHEE** :

D'une façon générale, les réseaux sont posés en tranchée de façon que la génératrice supérieure des canalisations soit recouverte d'une épaisseur minimale de 70 cm. En cas de pose de plusieurs canalisations en tranchée commune, les distances règlementaires entre génératrices extérieures sont à respecter.

4 - TABLEAU DES SURFACES

- Parcelles	56 827	m²
- Espaces verts	3 210	m²
- Canal pluvial	3 343	m²
- Stationnement et voirie	9 380	m²
- Trottoir	3 280	m²
- Accotement	730	m²
TOTAL	76 770	m²

Soit les zones suivantes :

ZONE 1

N°	SURFACE (m²)
1	516
2	461
3	441
4	420
5	420
6	420
7	487
8	471
9	400
10	573
11	514
12	578
13	667
14	485
15	656
16	560
17	574
18	490
19	460
20	431
21	400
22	461
23	428
24	440
25	445
26	414
27	435
28	429
29	425
30	431
31	637
32	507
33	405
34	400
35	410
36	423
37	430
38	510
39	878
40	625
41	587
42	611
43	607
44	493
45	460
46	450
47	450
48	594
49	800

N°	SURFACE (m²)
68	415
69	400
70	420
71	405
72	521
73	864
74	500
75	429
76	482
82	423
83	457

ZONE 2

N°	SURFACE (m²)
40	791
41	742
42	857
44	503
46	596
48	624
51	498
52	567
53	566
54	654
55	709
59	744
62	572
63	646
64	857
65	654
66	820
67	1 013
77	615
78	574
79	835
80	681
81	598
84	437
85	505
86	400
87	400
88	400
89	400
90	400
91	489
92	420
93	447
94	546
95	889
96	802
97	463
98	400
99	400
100	636
101	821
102	915
103	631
104	1 250

[illegible]

COMMUNE DE LA POSSESSION
"LA PALMERAIE"

ANNEXE : DOSSIER HYDRAULIQUE

1 - PRESENTATION

Le présent dossier traite de l'aspect hydraulique du projet de lotissement "LA PALMERAIE" deuxième partie située sur la Commune de LA POSSESSION - Chemin Boeuf Mort - 105 parcelles de logements sont concernées.

2 - DESCRIPTION DE L'EXISTANT

Le site du projet se trouve inscrit dans un bassin versant dont les limites sont définies sur le plan n° 00. Une première zone amont est limitée par le fossé du Chemin Départemental n° 1.

Le Thalweg défini passe sur le site du lotissement. Aucun fossé actuel ne récupère les eaux le long du Chemin Boeuf Mort. Le bassin versant voisin, à l'Est, est celui de la Ravine à Marquet. A l'Ouest la ZAC Sainte-Thérèse est protégée par un fossé de ceinture qui se jette dans la Ravine Balthazar, affluent de la Ravine à Marquet.

L'enquête sur le terrain fait apparaître que le Thalweg aboutit contre la limite Sud du lotissement, avant de glisser vers le fossé de ceinture de la ZAC Sainte-Thérèse.





3 - PRINCIPE CONSTRUCTIF

Il est proposé de constituer une réhabilitation du Thalweg, le long de sa traversée du lotissement et de le laisser à son rejet naturel, à savoir la Ravine à Marquet, via le fossé du Chemin Boeuf Mort. De plus, par sécurité, un écoulement de trop plein est mis vers le fossé de ceinture de la ZAC Sainte-Thérèse.

La maîtrise des écoulements superficiels générés par la réalisation du lotissement "LA PALMERAIE" est assurée par un réseau de canalisations enterrées dans lesquelles l'eau transite après avoir été reprise par des avaloirs. Leur exutoire est constitué par le Thalweg canalisé.

4 - VERIFICATION DES CARACTERISTIQUES D'ECOULEMENT DU THALWEG

Plusieurs projets d'assainissement du Chemin Boeuf Mort existent sous maîtrise d'ouvrage communal.

Pour une superficie totale de 225 130 m² de bassin versant, il est à noter que :

1°) en amont, 48 800 m² sont assainis par le fossé du C...

2°) un projet de fossé communal longeant le Chemin Boeuf Mort doit récupérer l'écoulement induit sur 57 870 m² constituant la zone du lotissement "Vert Pré",

3°) en partie basse, un autre tronçon de fossé reliera le projet "LA PALMERAIE" à la Ravine à Marquet en suivant le Chemin Boeuf Mort.

Néanmoins, afin de déterminer la hauteur des eaux (en débit centennal) aux sections du Thalweg dans la traversée du lotissement, les calculs sont effectués sur l'ensemble du bassin versant compris entre le CD 1 et la limite Sud du lotissement DODIN.

4-1 - METHODOLOGIE

L'approche pluviométrique est basée sur "Pluie Génératrices de crues à La REUNION" -Michel Duret- Direction Départementale de l'Equipement. La station pluviométrique représentation de la zone étudiée est SAVANNAH, identifiée 291.

Le temps de concentration est recherché à partir de la formule de PASSINI.

$$Tc = 0{,}108 \frac{(SL)^{1/3}}{I^{1/2}}$$

La formule dite rationnelle donne le débit de fréquence centennale :

$$Q = C\ P\ S$$

avec
- Tc = temps de concentration
- S = surface du bassin versant
- L = longueur du Thalweg
- I = pente moyenne
- Q = débit de projet
- C = coefficient de ruissellement
- P = pluie de projet

6-2 - CALCULS

S = 176 330 m²
L = 1 200 m
I = (248 m - 90 m) / 1 200 m = 0,13 m/m

Le coefficient de ruissellement est considéré égal à 1 en l'absence d'études précédentes sa valeur ;

d'où :

Tc = 0,18 heure

$P_{100\ ans} = 77,14\ Tc^{-0,55} = 215,83$ mm/h

$Q_{100\ ans} = 10,57\ m^3/s$

6 - PROFIL EN TRAVERS DU THALWEG RENABILITE

Par application de la formule d'écoulement à surface libre de Manning Strickla et des hypothèses définies ci-dessus, les caractéristiques de la section courante de l'écoulement sont :

- pour une pente minimale de 0,05 m/m,
- pour une forme trapézoïdale et fruit des berges de 1 pour 1 m,
- avec un coefficient d'écoulement de K = 30 (surface naturelle finie),
- pour un débit de 10,57 m³/s,
- petite base = 3,00 m,
- grande base = 4,36 m,
- hauteur d'eau = 0,68 m.

6 - DESCRIPTION D'AMENAGEMENT

6-1 - En section courante :

- Recalibrage du fond de Thalweg sur une largeur de 3,00 m, avec 1 % de pente minimale.

- Façonnage des berges avec fruit de 3 m de base pour 2 m de hauteur sur une hauteur de 1,00 en gros enrochement lié au mortier.

- En variante, maçonnerie de moellons avec fruit de 1 m pour 1 m.

6-2 - En traversée des voies

- Construction de dalot en béton armé avec section amont d'entonnement et section aval d'exutoire.

- Dimensions utiles d'écoulement :

Q	= 10,57 m³/s
Largeur	= 3,00 m
K	= 60,00
Pente	= 0,05 m/m
Hauteur d'eau	= 0,50 m
Revanche d'air	= 0,50 m.




DEPARTEMENT DE LA REUNION
LOTISSEMENT
LA PALMERAIE
TRANCHE 2
DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR
VOIRIE
AMENAGEMENT
89 42 2c



Andréa ROBERT

De: COLONNA Anne <anne.colonna@labanquepostale.fr>
Envoyé: jeudi 15 octobre 2026 15:21
À: COLLABORATEUR
Cc: Clémence HIROU; [redacted] veronique.amour@chu-reunion.fr
Objet: RE: [1003456] DEMANDE DRA - MAINLEVEE AMOUR

Bonjour Madame Robert
Je vous confirme que la somme de 48 294.82€ a bien été prélevée sur le compte de Mme Amour le 07/10/2026.
Cette somme correspond à la demande de remboursement anticipé du crédit immobilier numéro 2011041496V00003
Comme évoqué par notre service crédit le quitus vous parviendra un mois après le prélèvement
Bien cordialement

Anne Colonna
Conseiller Expert Crédit Immobilier
La Maison de l'Habitat St Denis
02.62.20.50.58
06.92.86.38.64
1 Ruelle Tadar - 97400 Saint Denis
labanquepostale.fr - Twitter - LinkedIn

C0 - Public

De : COLLABORATEUR <collaborateur.97424@notaires.fr>
Envoyé : jeudi 15 octobre 2026 10:59
À : COLONNA Anne <anne.colonna@labanquepostale.fr>
Cc : Clémence HIROU <hirou.clemence@notaires.fr>; [redacted] veronique.amour@chu-reunion.fr
Objet : RE: [1003456] DEMANDE DRA - MAINLEVEE AMOUR

Chère Madame,

Bonjour,

Pour faire suite au dossier visé en objet et compte tenu du délai annoncé pour l'obtention de la mainlevée des inscriptions, serait-t-il possible de nous adresser une attestation de prêt soldé afin que nous puissions régulariser rapidement les statuts de la société de Mme AMOUR s'il vous plaît ?

Dans l'attente de vous lire et en vous remerciant,

Notaires

Brigitte BALAYA - Clémence HIROU
Notaires associées
Stéphanie SAVARD
Notaire

MAIRIE DE LA POSSESSION
[redacted]

SAINT- GILLES- LES- BAINS , le 18 juin 2026

Dossier suivi par Andréa ROBERT
Ligne directe : 02.62.918.701.
Email : collaborateur.97424@notaires.fr
CREATION DE SOCIETES AMOUR AVEC APPORT IMMOBILIER
1003456 /CH /AR /

LR avec AR 2C 159 120 0502 9

Objet : Droit de préemption urbain

Madame, Monsieur,

L'office notarial est chargé d'établir la constitution d'une société civile immobilière contenant apport d'un bien immobilier par les consorts AMOUR-DAZIN.

Conformément aux dispositions de l'article L 213-2 du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain, je vous adresse une déclaration d'intention d'aliéner.

Veuillez croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma sincère considération.

P/O Maître Clémence ITHURRALDE-HIROU
[redacted]

[redacted]
Tel : 02.62.91.87.00 – Fax : 02.62.49.24.83
E-mail : officesg.97424@notaires.fr
Places de parking disponibles
Membre d'une association agréée



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

cerfa

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Ce formulaire est émis par le ministère en charge de l'urbanisme[1].

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien

☒ Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)
- ☒ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
- ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1 et suivants du Code de l'urbanisme (3))
- ☐ Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles (articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme (4))

☐ Demande d'acquisition d'un bien (1)
- ☐ Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
- ☐ Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt au guichet : __/__/__ __ __ __ N° d'enregistrement :

Prix moyen au m² :

A - Propriétaire(s) du bien

Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1 : AMOUR — Prénom 1 : Véronique

Profession (facultatif) (6) : cadre infirmier .....

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom — Prénom

Profession (facultatif) (6) : .....

Pour une personne morale (7) :

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Nom d'usage du représentant — Prénom du représentant

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, indiquer la quote-part du déclarant : 1/2, indiquer le nombre de co-indivisaire(s) : 5 et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A 213.1 du Code de l'urbanisme.

Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... :

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... :

Numéro : 31 Voie : rue Frédéric Chopin

Lieu-dit : Localité : LA POSSESSION

Pays : Division territoriale (si international) :

Code postal : 9 7 4 1 9 BP : Cedex :

Téléphone (facultatif) : Indicatif (facultatif) :

Adresse électronique (facultatif) :

veronique.amour974 @ gmail.com

B - Situation du bien

Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ? ☐ Oui ☒ Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... :

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... :

Numéro : 31 Voie : Chemin Frédéric Chopin

Lieu-dit : 31RUE FREDERIC CHOPIN

Localité : LA POSSESSION Code postal : 9 7 4 1 9

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 00ha 06a 66ca

Références cadastrales de la parcelle[2]

Préfixe	Section	N°	Localité	superficie
	AN	794	LA POSSESSION	00 ha 06 a 66 ca

ⓘ Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée. Plan(s) cadastral(aux) joint(s) ☒ Oui ☐ Non

C - Désignation du bien

Immeuble

☐ Non bâti ☒ Bâti sur terrain propre

☐ Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom du propriétaire :

En cas d'indivision, précisez la quote-part du bien vendu : 100%

Nature des droits cédés

☒ Pleine Propriété ☐ Nue-Propriété ☐ Usufruit

Nature du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes

[2] Si le bien est situé sur plusieurs communes soumises au DPU, autant de DIA que de communes sont nécessaires.

Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol
			666 M²		

Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)

☒ Bâtiments vendus en totalité (11) :

Une propriété de type villa F6 sur 2 niveaux comprenant : un grand séjour/salle à manger, 1 cuisine entièrement équipée, six chambres, deux salles d'eau et deux WC.
-une piscine, et terrain attenant.

Surface construite au sol (m²) : 150 M² environ Surface utile ou habitable (m²) : 150 M² environ

Nombre de : ☒ Niveaux 2 ☐ Appartements ☐ Autres locaux

Caractéristiques du bien (division en volumes)

☐ Vente en volumes N° des volumes :

Caractéristiques du bien (copropriété)

☐ Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés :

Le bien est achevé depuis : ☐ Plus de 4 ans ☐ Moins de 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis : ☐ Plus de 10 ans ☐ Moins de 10 ans

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature	Surface utile ou habitable

Lotissement

Bien situé dans un lotissement ? ☒ Oui ⓘ Joindre le règlement et le cahier des charges du lotissement.
☐ Non

Droits sociaux (13)

Désignation de la société : Nombre de parts cédées :

Désignation des droits : Nombre total de parts :

Nature :

Numéro des parts :

La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ? ☐ Oui ☐ Non

D - Usage et occupation (14)

Usage ⓘ Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes

☒ Habitation ☐ Professionnel ☐ Commercial ☐ Agricole

☐ Autre (préciser) :

Occupation

☒ Par le(s) propriétaire(s)

☐ Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire.

☐ Sans occupant

☐ Autre (préciser) : _____

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a t-elle été exploitée sur le terrain ?

☐ Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement.

☒ Non

E - Droits réels ou personnels (15)

Grevant les biens : ☐ Oui ☒ Non

Préciser la nature : en attente d'état hypothécaire Indiquer si rente viagère antérieure : ☐ Oui ☒ Non

F - Modalité de la cession ou de la donation

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en chiffres) : _____

(en lettres) : _____

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : _____

Dont éventuellement inclus : Mobilier : _____ Autres : _____

Vente indissociable d'autres biens : ☐ Oui ☐ Non

Si oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

Modalité de paiement

☐ Comptant à la signature de l'acte authentique ☐ À terme (présiser) :

☐ Si commission, montant : _____ ☐ TTC ☐ HT

À la charge de : ☐ Acquéreur ☐ Vendeur

☐ Si paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation :

Évaluation de la contrepartie : _____

☐ Rente viagère Montant annuel : _____ Montant comptant : _____

Bénéficiaire(s) de la rente :

☐ Droit d'usage et d'habitation ☐ Vente de la nue-propriété

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : _____

Autres modalités de transfert

☐ Échange

Désignation des biens reçus en échange :

Montant de la soulte le cas échéant : _____

Propriétaires contre-échangistes :

☒ Apports en société

Bénéficiaire : société civile immobilière "A.D.C" Estimation du bien apporté : 550000

☐ Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain : Estimation des locaux à remettre (dation) :

☐ Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession :

2 - Adjudication (16)

☐ Volontaire ☐ Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

☐ Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication : __ __/__ __/__ __ __ __ Montant de la mise à prix :

Lieu de l'adjudication :

3 - Donation (17)

☐ Oui ☒ Non

G - Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

☐ **1-A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués**

Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :

Nom d'usage Prénom

Profession :

Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :

Nom d'usage du représentant Prénom du représentant

Dénomination Forme juridique

A.D.C Société civile immobilière

N° SIRET

__ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ __

Adresse de l'acquéreur (facultatif) (18) :

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... :

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... :

[redacted] : [redacted] [redacted] : [redacted]

[redacted] : [redacted] [redacted] : [redacted]

[redacted] : [redacted] [redacted] : [redacted]

[redacted] : [redacted] [redacted] : [redacted] [redacted] : [redacted]

Téléphone (facultatif) : __ __ __ __ __ __ __ __ __ __ Indicatif (facultatif) :

Adresse électronique (facultatif) :

@

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (19) :

☐ **2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).**

☐ **3 - Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A.**

[redacted]

Fait à : SAINT- GILLES- LES- BAINS

Le : 18/06/2026

Signature et cachet s'il y a lieu

H - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)

Nom d'usage : Maître Clémence ITHURRALDE-HIROU

Prénom :

Qualité : notaire

Adresse électronique : officesg.97424 @ notaires.fr

Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... :

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... :

Numéro : 117 Voie : rue du Général de Gaulle

Lieu-dit :

Localité : SAINT- GILLES- LES- BAINS Pays :

Code postal : 97434 BP : 4 Cedex :

Téléphone : 02.62.91.87.00 (Indicatif si international) : +

I - Observations

[redacted]

[redacted]

Cadre réservé au titulaire du droit de préemption

Informations concernant vos données à caractère personnel

Nous avons besoin de vos données pour étudier votre demande et pour vous contacter par la suite.
Le responsable de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.
Ainsi, pour toutes informations, questions ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du [redacted] relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données
3 Place de Fontenoy
TSA 80715
75334 Paris Cedex 07

Annexe - Références cadastrales

Si votre bien porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie :

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m²)

Préfixe	Section	N°		Superficie totale (m²)

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Liste des renvois figurant dans le formulaire

(1) – La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.

(2) – Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, régi par les articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où est situé ce bien.

(3) – Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé (article L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où est situé ce bien.

(4) – Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les « espaces naturels sensibles » (article L. 215-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration est à adresser au président du conseil départemental du département dans lequel est situé ce bien.

(5) – Si la demande est faite conjointement par deux personnes qui ne sont pas en indivision, il faut indiquer le nom et le prénom du second déclarant dans nom 2 prénom 2 ; dans le cas d'une indivision des compléments devront être apportés dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) » (cf. renvoi 9).

(6) – Si la profession est renseignée, elle doit l'être selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.

(7) – Si le déclarant est une personne morale ou plusieurs personnes morales, les éléments doivent être clairement renseignés (Siret, forme juridique et identité du représentant). La possibilité qu'il y ait plusieurs personnes comme déclarants peut être traitée dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) ».

(8) – Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :
– l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;
– l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire du littoral qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil départemental ou le Conservatoire.

(9) – En cas d'indivision entre personnes physiques ou entre personnes morales, les informations relatives à l'identité, l'adresse et à la quote-part seront obligatoirement renseignées dans la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » générée automatiquement lorsque le nombre de co-indivisaires est renseigné.

(10) – L'adresse du déclarant doit être la plus détaillée possible. Pour le siège social (si le propriétaire est une personne morale), il faut indiquer l'adresse du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra indiquer l'adresse à la rubrique H.

(11) – Bâtiments vendus en totalité : les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple) ; la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ; les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles, le cas échéant locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, commerces par exemple). Le numéro des volumes pour une vente en volumes permet d'identifier le bien objet de la vente.

(12) – Locaux dans un bâtiment en copropriété.
Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc. La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux…).

(13) – Droits sociaux : lorsque la DIA porte sur la vente de parts de société (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : « locaux dans un bâtiment en copropriété »). Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.
Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple. Il faut indiquer le nombre et le numéro des parts.

(14) – Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien. Il peut y avoir plusieurs usages donc plusieurs choix conjoints possibles. Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.

(15) – Indiquer clairement s'il y a des droits réels ou personnels.
La mention « en attente d'éléments de la conservation des hypothèques » n'est pas admise.

(16) – Adjudication : cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication. Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

(17) – La donation peut donner lieu à droit de préemption. Ceci est régi par l'article L. 213-1-1 du code de l'urbanisme qui précise en effet que sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° de l'article L. 213-1 lorsqu'ils font l'objet d'une donation entre vifs, sauf si celle-ci est effectuée :
1° Entre ascendants et descendants ;
2° Entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;
3° Entre époux ou partenaires d'un pacte civil de solidarité ;
4° Entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.

(18) – Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non-utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

(19) – Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :
– maintien de l'usage actuel
– ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve...

(20) – Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du « droit de délaissement » qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

(21) – Signataire autre que le propriétaire.
Qualité : notaire, mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.
Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

ⓘ Pour en savoir plus
Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex - Tél : 01 40 81 21 22
www.ecologie.gouv.fr

ANNEXE : EXTRAITS PROJET DES STATUTS SCI

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1°) Madame Véronique **AMOUR**, cadre infirmier, demeurant à [redacted], chemin Boeuf Mort.
Née à [redacted] le [redacted].
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Evan Jacques **DAZIN**, buraliste, demeurant à LA POSSESSION (97419) 31 rue Frédéric Chopin chemin Boeuf Mort.
Né à EVREUX (27000) le 2 avril 2001.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

3°) Monsieur Nathan Jean **DAZIN**, agent polyvalent de production, demeurant à [redacted] Chopin chemin [redacted].
Né à [redacted] le [redacted].
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

4°) Mademoiselle Selène **DAZIN**, écolière, demeurant à LA POSSESSION (97419) 31 rue Frédéric Chopin chemin Boeuf Mort.
Née à SAINT-PAUL (97460) le [redacted] février [redacted].
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

5°) Monsieur Angel Thierry **DAZIN**, écolier, demeurant à LA POSSESSION (97419) 31 rue Frédéric Chopin chemin Boeuf Mort.
Né à SAINT-PAUL (97460) le 9 juillet 2015.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Véronique AMOUR est présente à l'acte.

- Monsieur Evan DAZIN est présent à l'acte.

- Monsieur Nathan DAZIN est présent à l'acte.

- Mademoiselle Selène DAZIN dont la représentation est assurée par :
Agissant avec l'autorisation du juge aux affaires familiales, exerçant les fonctions de juge des tutelles des mineurs, près le tribunal judiciaire de , suivant décision en date du .

- Monsieur Angel DAZIN dont la représentation est assurée par :
Agissant avec l'autorisation du juge aux affaires familiales, exerçant les fonctions de juge des tutelles des mineurs, près le tribunal judiciaire de , suivant décision en date du .

MINEUR ASSOCIE

est mineur sous l'administration légale unique de qui le représente. L'apport effectué en son nom entrant dans le cadre des dispositions de l'article 387-1 du Code civil, celui-ci a été préalablement autorisé aux termes d'une décision du juge aux affaires familiales de en date du .
Choisir entre :
Une copie de cette ordonnance et du certificat de non recours sont annexées.
Et :
Une copie de cette ordonnance exécutoire à titre provisoire est annexée.

MINEUR ASSOCIE

est mineur sous l'administration légale unique de qui le représente. L'apport effectué en son nom entrant dans le cadre des dispositions de l'article 387-1 du Code civil, celui-ci a été préalablement autorisé aux termes d'une décision du juge aux affaires familiales de en date du .
Choisir entre :
Une copie de cette ordonnance et du certificat de non recours sont annexées.
Et :
Une copie de cette ordonnance exécutoire à titre provisoire est annexée.

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), 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.

L'acquisition et/ou la gestion de tous biens immobiliers en vue de location non meublée et accessoirement meublée et/ou l'occupation à titre gratuit.

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 : **A.D.C**

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 " ou des initiales "S.C.", 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 : [redacted] 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

I.- Apport en numéraire

Madame Véronique AMOUR apporte :

La somme de CENT SIX MILLE EUROS (106 000,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour en la comptabilité du notaire soussigné.

Cette somme provient de fonds personnels.

Monsieur Evan DAZIN n'effectue pas d'apport en numéraire.

Monsieur Nathan DAZIN n'effectue pas d'apport en numéraire.

Mademoiselle Selène DAZIN n'effectue pas d'apport en numéraire.

Monsieur Angel DAZIN n'effectue pas d'apport en numéraire.

II.- Apports immobiliers

Madame Véronique AMOUR, Monsieur Evan DAZIN, Monsieur Nathan DAZIN, Mademoiselle Selène DAZIN, Monsieur Angel DAZIN apportent le BIEN immobilier ci-après désigné leur apportant en indivision et en pleine propriété dans les proportions suivantes :

- Madame Véronique AMOUR : moitié (1/2) indivise en pleine propriété ;
- Monsieur Evan Jacques DAZIN : un/huitième (1/8ème) indivis en pleine propriété ;
- Monsieur Nathan Jean DAZIN : un/huitième (1/8ème) indivis en pleine propriété ;
- Mademoiselle Selène DAZIN : un/huitième (1/8ème) indivis en pleine propriété ;
- Monsieur Angel Thierry DAZIN : un/huitième (1/8ème) indivis en pleine propriété.

Désignation

A LA POSSESSION (RÉUNION) 97419 31 Chemin Frédéric Chopin, chemin Boeuf Mort,

Une propriété de type villa F6 sur 2 niveaux comprenant : un grand séjour/salle à manger, 1 cuisine entièrement équipée, six chambres, deux salles d'eau et deux WC.

-une piscine, et terrain attenant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	794	31 RUE FREDERIC CHOPIN	00 ha 06 a 66 ca

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

Rappel de division cadastrale

La parcelle cadastrée section AN numéro 794 est issue de la division d'une pacelle de plus grande contenance anciennement cadastrée section AN numéro 697.

Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro treize (13) du lotissement dénommé "PALMERAIE N°2".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté numéro 3/91/URB en date du 27 juin 1991.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Jean Léo HOARAU alors notaire à SAINT-PIERRE (Réunion), le le 28 août 1991, volume 1991P, numéro 3964.

Un second dépôt a été reçu par Maître Bernard LAGOURGUE, alors Notaire à SAINT PIERRE, le 06 août 1992, dûment enregistré.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (550 000,00 EUR).

Effet relatif

Pour Madame Véronique AMOUR :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Imran OMARJEE, notaire à SAINT-PIERRE, le 7 juin 2011, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-DENIS-DE-LA-REUNION, le 13 juillet 2011, volume 2011P, numéro 4318.

Pour Monsieur Evan DAZIN, Monsieur Nathan DAZIN, Mademoiselle Selène DAZIN, Monsieur Angel DAZIN :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Brigitte BALAYA-GOURAYA, notaire à SAINT-GILLES-LES-BAINS (Réunion), le 16 juin 2021, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DE LA REUNION, le 6 juillet 2021, volume 2021P, numéro 4793.

PROPRIETE - JOUISSANCE DU BIEN IMMOBILIER APPORTE

La société en cours de formation deviendra propriétaire du **BIEN** apporté à compter du jour où elle aura acquis la personnalité morale par son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Elle en aura la jouissance à compter de ce jour.

Libération des apports

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

Apports en numéraire.

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

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

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

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

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

Apports en nature.

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

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

Total des apports

La valeur totale des apports est de : six cent cinquante-six mille euros (656 000,00 eur).

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : **SIX CENT CINQUANTE-SIX MILLE EUROS (656 000,00 EUR).**

Il est divisé en 65600 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 65600 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Madame Véronique AMOUR à concurrence :

- de 27500 parts, portant les numéros 1 à 27500, en rémunération de son apport en numéraire ;
- de 10600 parts, portant les numéros 27501 à 38100, en rémunération de son apport en nature.

Monsieur Evan DAZIN à concurrence de 6875 parts, portant les numéros 38101 à 44975, en rémunération de son apport en nature.

Monsieur Nathan DAZIN à concurrence de 6875 parts, portant les numéros 44976 à 51850, en rémunération de son apport en nature.

Mademoiselle Selène DAZIN à concurrence de 6875 parts, portant les numéros 51851 à 58725, en rémunération de son apport en nature.

Monsieur Angel DAZIN à concurrence de 6875 parts, portant les numéros 58726 à 65600, en rémunération de son apport en nature.

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.

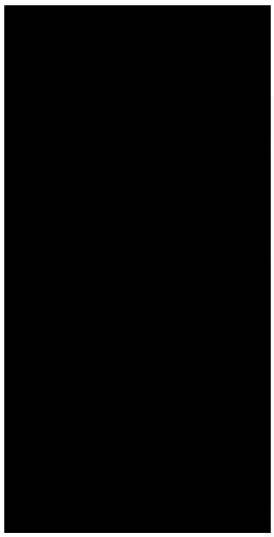
REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

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).

RECAPITULATIF DES VENDEURS

VENDEUR(S)				
NOM ET PRÉNOM	Profession	Date naissance	Nationalité	Domicile
AMOUR Véronique	cadre infirmier	6 août 1975	française	31 rue Frédéric Chopin LA POSSESSION (97419)
DAZIN Evan	étudiant	2 avril 2001	française	31 rue Frédéric Chopin LA POSSESSION (97419)
DAZIN Nathan	lycéen	16 novembre 2002	française	31 rue Frédéric Chopin LA POSSESSION (97419)
DAZIN Séléna	écolière	18 février 2010	française	31 rue Frédéric Chopin LA POSSESSION (97419)
DAZIN Angel	écolier	9 juillet 2015	française	31 rue Frédéric Chopin LA POSSESSION (97419)



Département :
LA REUNION

Commune :
LA POSSESSION

Section : AN
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 18/06/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGR92UTM
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

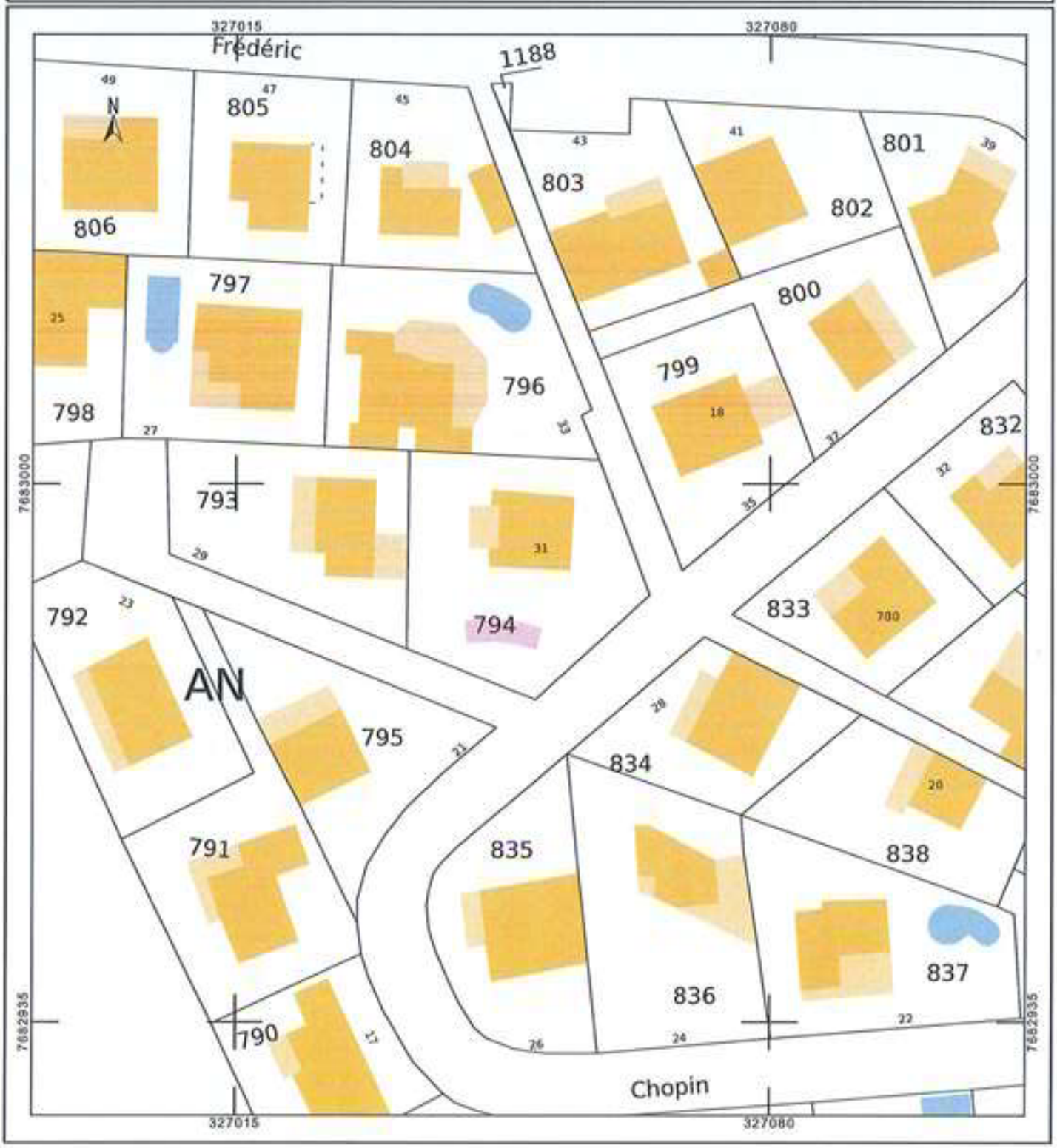
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

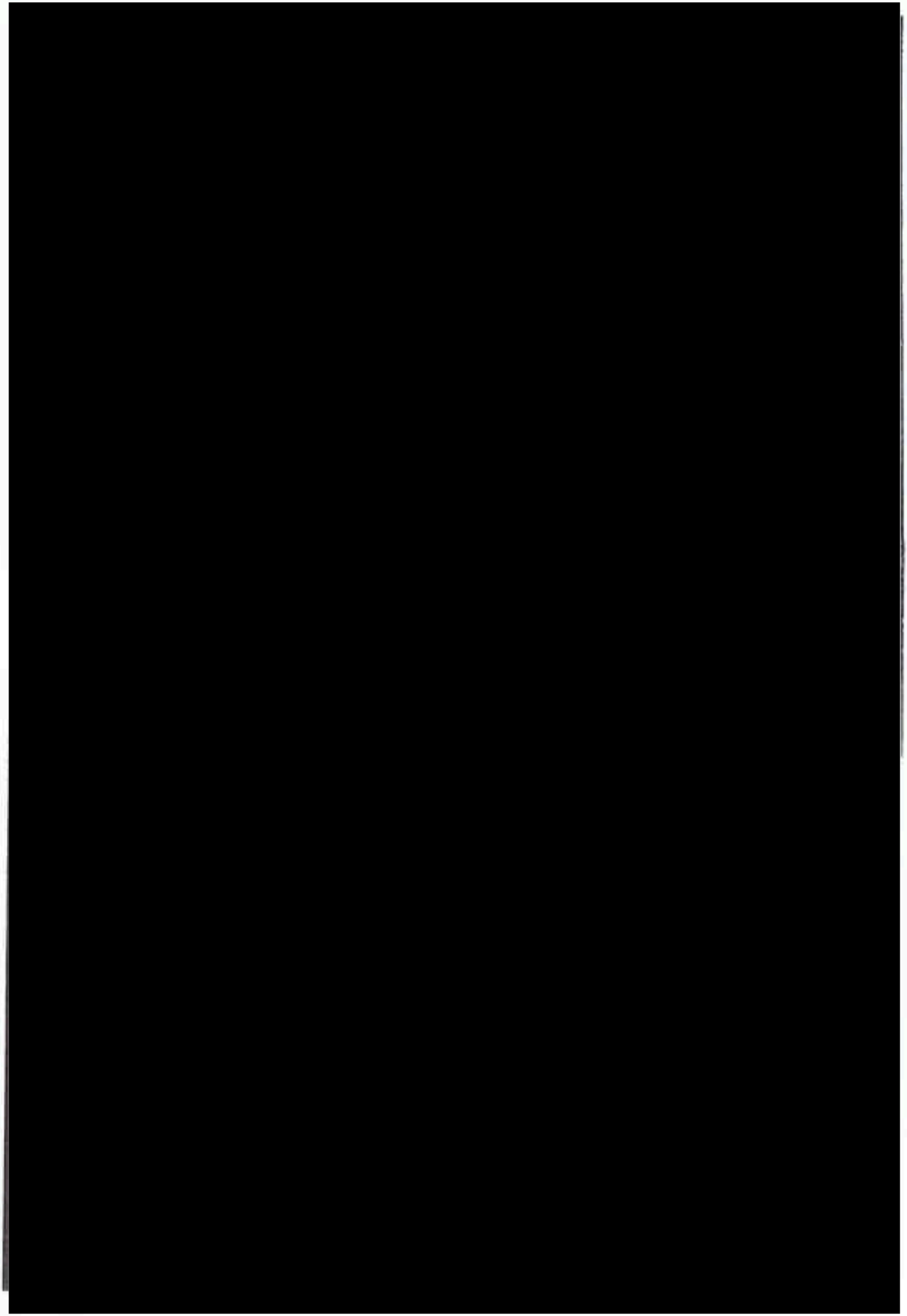
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SERVICE DES IMPOTS FONCIERS
PTGC DE LA REUNION 1 RUE CHAMP FLEURI 97744
97744 SAINT-DENIS CEDEX 9
tél. 02 62 48 68 40 -fax
ptgc.reunion@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent cahier des charges fixe les règles et servitudes d'intérêt général de joussance des lots. Il est opposable, ainsi que les autres documents constituant le dossier de permis de lotir, aux propriétaires actuels et futurs des lots, à leurs héritiers et ayant droits ainsi qu'à toute personne ayant la jouissance temporaire d'un lot à quelque titre que ce soit.

Il sera annexé dans sa totalité à tout acte conférant un droit de propriété ou de jouissance quelconque sur un lot.

ARTICLE 2 - ASSOCIATION SYNDICALE DE CO-PROPRIETE

Il sera constitué, entre tous les propriétaires des lots et dans les formes prévues aux articles 9 à 15 du titre III de la loi du 21 juin 1965, une association syndicale chargée de faire respecter le présent cahier des charges, de gérer et d'entretenir les ouvrages et espaces communs. Cette mission ne comporte pas la possibilité d'aliéner tout ou partie des éléments sus mentionnés sauf au profit de la commune.

ARTICLE 3 - AUTRES REGLEMENTATIONS ET SANCTIONS

Les règlements de police départementaux et municipaux sont applicables dans le lotissement.

Les infractions relevées par les autorités et les fonctionnaires compétents seront poursuivies dans les conditions du droit commun et en particulier les infractions au permis de construire.

L'administration peut requérir de la commune la constatation des infractions aux textes précités.

[redacted]

ARTICLE 4 - SERVITUDES PARTICULIERES DE JOUISSANCE

a) ANIMAUX : l'élevage, même familial, est interdit. Seuls sont autorisés les animaux de compagnie ou d'agrément avec volières, niches ou loges.

b) NUISANCE : toute activité, dépôt d'ordures ou de matériaux divers, fumées libres et bruits susceptibles de nuire au repos et à la tranquillité des habitants, ou de troubler la jouissance et l'harmonie des lieux sont strictement interdits.

Seules les activités nécessaires à la construction de l'habitation et ses dépendances sont autorisées ; l'acquéreur devra alors maintenir les voies et espaces communs dans leur état de propreté et s'interdira tout dépôt de gravats et de matériaux de construction hors de son lot.

c) PUBLICITE : toute publicité ou affichage de quelque taille et nature que ce soit sont interdits hormis l'affichage du permis de construire et des intervenants dans la réalisation de la construction dans la limite de son délai d'exécution.

d) VUES : toutes les parcelles en aval devront éviter de masquer les vues des parcelles en amont en tenant compte des implantations des constructions voisines et en plantant une végétation appropriée.

ARTICLE 5 - LOTS NON VENDUS

Les acquéreurs et les entrepreneurs n'utiliseront en aucun cas les lots invendus comme décharge, dépôt, ni aires de stationnement ou de manoeuvre. Les contrevenants seront poursuivis conformément aux règlements municipaux.

ARTICLE 6 - ALIMENTATIONS

Les raccordements enterrés aux réseaux d'eau potable et d'électricité sont obligatoires et à la charge du propriétaire ou du demandeur, locataire de l'immeuble.

ARTICLE 7 - ASSAINISSEMENT

a) EAUX PLUVIALES : les propriétaires des parcelles ne doivent pas obstruer, même temporairement, les canalisations et les rigoles d'écoulement situées le long des voies de desserte ni en dévier le cours. L'entretien de l'ensemble du réseau d'assainissement des eaux pluviales, dont le canal principal est à la charge de la co-propriété

b) EAUX USEES : un réseau d'eaux usées existe dans le lotissement avec obligation de branchement. L'assainissement individuel sur parcelle est rigoureusement interdit.

Les réseaux collectifs traversant des parcelles bénéficient d'une servitude de passage que les propriétaires doivent à la copropriété ou à ses représentants. De même, pour les besoins de raccordement, les propriétaires des fonds aval autoriseront ceux des fonds amont à pénétrer sur leur propriété.

ARTICLE 8 - REVISION DU LOTISSEMENT

Toute demande de modification de l'arrêté d'autorisation ou des pièces y annexées doit recevoir soit l'accord des 2/3 des propriétaires détenant les 3/4 au moins de la superficie du lotissement soit celui des 3/4 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de la dite superficie ; ils seront réunis en assemblée générale selon les dispositions des statuts de l'association syndicale et adresseront leur demande à l'autorité compétente conformément à la législation en vigueur. En aucun cas la demande de révision n'est recevable si les nouvelles dispositions proposées sont en contradiction avec le règlement de P.O.S. de la commune ou si elles ont pour effet de porter atteinte au site.

LA POSTE

Envoi DIA 1002456 / AR
APPORT APAVE

Niveau de garantie R1 R2 R3

PREUVE DE DÉPÔT
D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE
AVEC AR

Numéro de l'envoi : **2C 159 120 0502 9**

DESTINATAIRE

MAIRIE DE LA POSSESSION
Rue Waldeck Rochet
97419 LA POSSESSION

EXPÉDITEUR

OFFICE NOTARIAL DE SAINT-GILLES -
Brigitte BALAYA – Clémence HIROU
117, rue du Général de Gaulle
97434 SAINT-GILLES-LES-BAINS

NE PAS UTILISER DE TAMPON

PREUVE DE DÉPÔT

Les avantages du service suivi :
Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

2 modes d'accès direct à l'information de distribution :

- **Par SMS** : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).
- **Sur Internet** : www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion).
- **Par téléphone** :
  - Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.
  - Pour les professionnels, composer le 3634 (numéro non surtaxé) du lundi au vendredi de 8h à 18h.

INDIQUEZ LE MONTANT DU CONTRE-REMBOURSEMENT

Conservez ce bulletin, il sera nécessaire en cas de réclamation.
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de poste.
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr.

ECOLOGIC

La Poste agréé(e) n° 606
LE1159 - PTC169 - 20180644701 - 01/22

TAD
FRANCE 3-7 2026 LA POSTE 24599A

AVIS DE RÉCEPTION
DE VOTRE LETTRE RECOMMANDÉE

Numéro de l'envoi : **2C 159 120 0502 9**

Présenté / Avisé le :

Distribué le : 3 / 7 / 26

[redacted]

AR

RETOUR À

OFFICE NOTARIAL DE SAINT-GILLES
Brigitte BALAYA – Clémence HIROU
117, rue du Général de Gaulle
97434 SAINT-GILLES-LES-BAINS

ECOLOGIC

Contre-remboursement

La Poste agréé(e) n° 606
LE1159 - PTC169 - 20180644701 - 01/22

AVIS DE RÉCEPTION

[redacted]

[redacted]
VILLE
LA POSSESSION
Ici, on vit dans l'action !

Pôle Aménagement
Direction Foncier
Tel : 0262 22 40 50
Mail : foncier@lapossession.re

Affaire suivie par : Maëlle MAILLOT

à **SCP BALAYA-GOURAYA / HIROU117**
rue du Générale de Gaulle
97424 SAINT GILLES LES BAINS

V/Réf: VENTE AMOUR / SCI ADC
1003456/CH/AR
N/Réf: AV//MM/26003334

Objet : **Renonciation au droit de préemption**

N° d'enregistrement	**26V0115**
Propriétaire :	**AMOUR**
Acquéreur :	SCI ADC
DIA reçue le :	03/07/2026
Nature du bien	Terrain bâti + Villa F6
Adresse du bien	31 chemin Frédéric Chopin - ST LAURENT/BŒUF MORT
Références cadastrales	BN 794
Superficie en m² (terrain nu ou bâti)	666
Superficie en m² (appartement ou local commercial)	150
Montant DIA	550 000.00€
Autres frais (honoraires, mobilier, ...)	0€/

Maître,

Faisant suite à l'affaire citée en référence, et après examen, j'ai l'honneur de vous faire connaître qu'en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, la Ville de La Possession :

N'EXERCE PAS SON DROIT DE PREEMPTION URBAIN, ET RENONCE A ACQUERIR LE BIEN INDIQUE CI-DESSUS.

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos salutations distinguées.

[redacted]

*Le présent courrier a été signé numériquement grâce à une signature électronique qualifiée de niveau IRIS**.*
Conformément à l'article 1379 du code civil toute copie est réputée fiable et a une force probante identique à celle du document original. Si vous l'avez reçu par courrier « papier », il s'agit d'une copie du document ayant la même valeur que l'original. Si vous souhaitez recevoir la version numérique originale, elle peut vous être envoyée par mail sur demande aux contacts mentionnés ci-contre.

[redacted]
LA POSSESSION

VILLE [redacted]
LA POSSESSION
Unis, engagés dans l'action !

CERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 19/06/2026	**N° CU 974408 26 00220**
Par :	**NOTAIRES 82**
Demeurant à :	**117 Rue du Général de Gaulle Saint-Gilles-Les-Bains 97460 Saint-Paul**
Sur un terrain sis à :	**31 Rue Frédéric Chopin**
Références cadastrales :	**AN794**

Superficie : 666,00m²

TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande **(1)** : **666,00m²**

(1) *(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)*

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

(A) Certificat d'urbanisme d'information générale (Art, L,410-1-1er alinéa du Code de l'Urbanisme)

DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 25 juin 2025 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un lotissement a été autorisé, la commune peut exclure du champ d'application du Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) simple la vente des lots issus dudit lotissement.
Dans ce cas, la délibération du Conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire. Ne sont concernés que les premières ventes directement par le lotisseur aux premiers propriétaires. Les ventes suivantes restent soumises au DPU.
(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)
***SANCTION** : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.*

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Loi Littoral
- Plan Local d'Urbanisme approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 12 juin 2019.
- Révision allégée n°1 approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2020.
- Révision allégée n°2 approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2022.
- Modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 13 février 2023.
- Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Possession approuvée en date du 07 février 2024.
- Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels, prévisibles, relatif aux phénomènes d'inondations de mouvement de terrain et d'aléa côtier approuvé par arrêté préfectoral n° 1232 SG/DCL/BU du 13 juillet 2018.
- Arrêté n° 2019-2150/SG/DRECV en date du 05 juin 2019, relatif au prélèvement d'eau dans le milieu naturel à partir du puits Samy - Déclaration d'utilité publique des travaux d'instauration des mesures de protection réglementaires - Autorisation d'utilisation de l'eau prélevée à des fins d'alimentation humaine sur la Commune de La Possession.
- Arrêté n° 13-489/SG/DRCTCV en date du 11 avril 2013, relatif au prélèvement d'eau dans le milieu naturel à partir du forage FR2 pour l'alimentation en eau de la Commune de La Possession.

[redacted]

CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Réglement de la zone **UBpsfr2** *(ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat)*

TAXES ET CONTRIBUTIONS

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe d'Aménagement (part départementale 2,5%, part communale 5%)
- Taxe d'archéologie préventive (lorsque des fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi N°2001-4 du 17 janvier 2001, relatif à l'archéologie préventive)

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- Cession gratuite de terrain (article L.332-6-1-2ème-e)
- Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L.332-9)
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8)
- Participation à la réalisation d'équipements publics exigibles à la délivrance d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol (article L.332-15)
- Contribution prévue à l'article L.342-12 de code de l'énergie (article L.332-17)

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- **La zone UB couvre les espaces urbains des mi-pentes et des hauts à dominante d'habitat individuel.**
- **Le développement est à contenir et l'intégration du bâti à considérer dans le paysage agricole et naturel environnant. Le renforcement de la diversification des vocations urbaines doit contribuer à conforter les lieux de vie et consolider les centralités.**
- **Le secteur UBpsfr2, correspond à la zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2.**
- **Une(Des) partie(s) du(des) terrain(s) objet(s) de la demande est(sont) inscrite(s) dans une zone de surveillance renforcée du(des) captage(s) dans laquelle(lesquelles) il a été fixé des prescriptions.**
- **Une(Des) partie(s) du(des) terrain(s) objet(s) de la demande est(sont) inscrite(s) dans le(les) périmètre(s) de protection rapprochée du(des) captage(s) dans lequel(lesquels) il a été fixé des interdictions et prescriptions.**
- **Vu l'arrêté n°13-489/SG/DRCTCV en date du 11 avril 2013, vu l'arrêté n° 2019-2150/SG/DRECV en date du 05 juin 2019, toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.**

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

- Demande de permis de construire.
- Demande de permis d'aménager.
- Demande d'autorisation d'installation et travaux divers.
- Demande de permis de démolir.
- Déclaration préalable.
- Demande d'autoriser d'ouverture d'établissement classé.

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 305 €.
La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme

La Possession, le 13 JUIL. 2026

[redacted]

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai **de dix-huit mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en causes, exception faites de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et les contributions.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par période d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat à proroger.

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies :

(Permis de Construire, Autorisation de Lotir, Permis de Démolir, ou Déclaration de Travaux)

ATTENTION :

Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme, est passible d'une amende d'un minimum de 305 €.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Décret n°2012-677 du 7 mai 2012)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier **pour elles-mêmes**, une construction qui comporte une surface de plancher et une emprise au sol qui n'excèdent pas **150 m2**.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m2, et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m2 de surface hors œuvre nette).

DIVISIONS DES TERRAINS

Sauf si la division constitue un lotissement *(article R 315-1 du Code de l'Urbanisme)*, tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet dans le délai d'un mois.

Cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant sa notification *(l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite)*.

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION

ATTENTION

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 305 €.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RENSEIGNEMENTS : Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à la Mairie de la Possession.

Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de cette décision est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Cette démarche ne prolonge pas le délai du recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis de La Réunion (27, rue Felix Guyon, BP 2024, 97488 Saint-Denis de La Réunion) à compter de sa notification, sa publication et/ou son affichage. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou explicite, pourra être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. Conformément à l'article R.421-7 de Code de Justice Administrative (CJA), les personnes résident à l'outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement d'un ou deux mois pour saisir le Tribunal.

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

*Le présent courrier a été signé numériquement grâce à une signature électronique qualifiée de classe RGS**.*
Conformément à l'article 1379 du code civil toute copie est réputée fiable et a une force probante identique à celle du document original.
Si vous l'avez reçu par courrier « papier », il s'agit d'une copie du document ayant la même valeur que l'original.
Si vous souhaitez recevoir la version numérique originale, elle peut vous être envoyée par mail sur demande aux contacts mentionnés en entête.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

geoportail-urbanisme

FICHE INFORMATION DÉTAILLÉE D'UNE PARCELLE



Références cadastrales

Département : 97

Commune : La Possession

Code Insee : 97408

Section : AN

Feuille : 1

Numéro de parcelle : 0794

Contenance : 666 m²

Légende

VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

Parcelle classée UBpsfr2

Urbanisé

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

SCOT TCO

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable.

Certaines SUP dites "protégées" n'apparaissent pas à toutes les échelles sur la carte. Pour plus d'informations, consultez la FAQ.

ZONE UB

*La zone **UB** couvre les espaces urbains des mi-pentes et des hauts à dominante d'habitat individuel.*

Le développement est à contenir et l'intégration du bâti à considérer dans le paysage agricole et naturel environnant. Le renforcement de la diversification des vocations urbaines doit contribuer à conforter les lieux de vie et consolider les centralités.

La zone UB comprend cinq secteurs spécifiques :

- *le secteur **UBa**, couvrant le lotissement Dodin,*
- *le secteur **UBb**, correspondant au bourg de Dos d'Ane,*
- *le secteur **UBc**, correspondant aux territoires ruraux habités essentiellement siuésdans les hauts de Ravine à Malheur,*
- *le secteur **UBpszc**, correspondant à la zone située au sein de la zone critique du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy,*
- *le secteur **UBpsfr2**, correspondant à la zone située au sein du périmètre de protection rapprochée du Puits Samy hors zone critique et/ou du forage FR2.*

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. La dérogation à l'interdiction générale de défricher doit être obtenue auprès des services de l'Etat compétents, avant le dépôt du permis de construire.
2. En application de l'article L111-3 du code rural, le principe de réciprocité s'applique à toute construction nouvelle et tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception de l'extension des constructions existantes.
3. Dans les secteurs soumis aux aléas inondation et/ou mouvement de terrain, délimités par le zonage règlementaire du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral, le règlement de ce Plan de Prévention des Risques doit être appliqué.
4. Dans les secteurs concernés, les prescriptions du porter à connaissance risques technologiques, inséré dans la partie « Annexes et servitudes d'utilité publique » du présent plan local d'urbanisme, s'appliquent.
5. Dans les secteurs compris dans un périmètre de protection lié à la présence d'un ouvrage de captage, les prescriptions édictées par les arrêtés de déclaration d'utilité publique s'appliquent. Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non déclaré d'utilité publique, les prescriptions de l'avis de l'hydrogéologue agréé s'appliquent.

1.2 - Sont interdits

1. Les constructions, ouvrages et travaux à destination industrielle et à destination exclusive d'entrepôt.
2. Les constructions, ouvrages et travaux à destination agricole et forestière.
3. A l'exception du secteur UBb, les terrains de camping et de caravaning.
4. Les dépôts de ferrailles et les décharges.
5. Dans le secteur **UBpszc**, à l'exception de ceux visés à l'article UB2.2., sont interdits toutes les constructions et tous les ouvrages et travaux.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2.2 - Sont admis sous condition

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non citées à l'article UB 1.2, ainsi, que celles ci-après dès lors qu'elles respectent les conditions suivantes :

1. Les constructions à destination d'activités, exceptées celles visées à l'article 1-2 ci-avant, ainsi que les travaux d'amélioration ou d'extension de ces constructions, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni incommodité et ni aggravation des risques et qu'elles prévoient tous moyens ou dispositifs nécessaires visant à atténuer les éventuels risques ou nuisances. A l'exception des secteurs **UBpszc** et **UBpsfr2**, les constructions, ouvrages et travaux soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés.
2. Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une activité commerciale, artisanale ou de bureaux. Elles ne peuvent pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale de l'activité.
3. Sous réserve de la légalité de la construction, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, sauf disposition contraire au règlement du Plan de Prévention des Risques en vigueur pour les secteurs soumis à un risque naturel, et à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'un aléa inondation et/ou mouvements de terrain.
4. A l'exception des secteurs **UBa**, **UBb** et **UBc**, en cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 500 m², au minimum 20% de ce programme doit être affecté à des logement locatifs financés par un prêt aidé de l'État, à savoir pour le logement locatif social : LLTS et/ou LLS ; et pour le logement aidé : PLS ou accession aidée (PSLA, LES ou PTZ).
5. Dans le secteur **UBpszc**, les constructions, ouvrages et travaux à usage d'habitation.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le portail d'accès des véhicules doit être implanté avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la voie ouverte à la circulation.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ou des servitudes de passage doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères.

Elles doivent avoir une emprise minimale de 3,5 mètres pour une voie à sens unique et une emprise minimale de 5,50 mètres pour une voie à double sens. Elles doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent lorsqu'elles desservent plus de quatre habitations ou locaux d'activités générés par le projet. Lorsque des voies publiques ou privées desservent plus de dix habitations ou locaux d'activités générés par le projet, elles doivent être équipées d'un trottoir ou d'un aménagement équivalent d'une emprise minimale de 1,50 mètre et d'un espace d'une emprise minimale de 1,00 mètre devant assurer la présence du mobilier urbain et la plantation d'au moins un arbre tous les 15 mètres maximum. En cas de contrainte technique ou foncière justifiée, des voiries partagées peuvent être aménagées.

Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour, conformément au croquis inséré dans les annexes du règlement.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention/infiltration à la parcelle.

Il doit être prévu des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m³ d'ouvrage pour 100 m² de surfaces imperméabilisés.

Le raccordement éventuel au réseau public doit être réalisé dans des conditions et des modalités conformes aux dispositions en vigueur.

4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf en cas d'impossibilité technique relevée par le gestionnaire du réseau.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle) existantes ou projetées, dont celles concernées par un emplacement réservé inscrit au document graphique ainsi qu'aux servitudes de passage desservant plus de quatre habitations existantes ou générées par le projet.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie publique, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de la voie. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie doit être au moins égale à 3 mètres.

6.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade commes les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades, sont autorisées sur la marge de recul au dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction et les piscines,
- pour les garages et abris de jardin non habitable,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau et aux descentes d'eaux pluviales, à la distribution d'énergie, à l'accès et aux escaliers ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif, hors antennes relais, dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Définition

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).

7.2 - Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait. Les constructions ne peuvent excéder 18 mètres de linéaire au total cumulé sur la limite séparative. L'implantation sur l'angle de deux limites séparatives contiguës est interdite et un espace libre égal ou supérieur à 5 mètres doit être réalisé entre la construction et l'angle des deux limites séparatives.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la façade concernée (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Exception

Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les balcons et autres aménagements de façade commes les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de retrait au dessus de 3,50 mètres du sol, si elles ne dépassent pas 1,40 mètre mesuré horizontalement.

Dans les cas suivants, aucune marge de retrait par rapport à la limite séparative n'est imposée :

- pour les parties enterrées de la construction et les piscines,
- pour les garages et abris de jardin non habitable,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau et aux descentes d'eaux pluviales, à la distribution d'énergie, à l'accès et aux escaliers ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Règle générale

La distance en tout point entre deux constructions non contigües sur une même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la hauteur cumulée des deux constructions mesurée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ($L \geq (H+h)/2$) avec un minimum de 3 mètres.

8.2 - Exception

Aucune marge de retrait n'est imposée :

- pour les piscines,
- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux et les balcons,

- pour les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustiques ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné à un abri vélo ou au stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

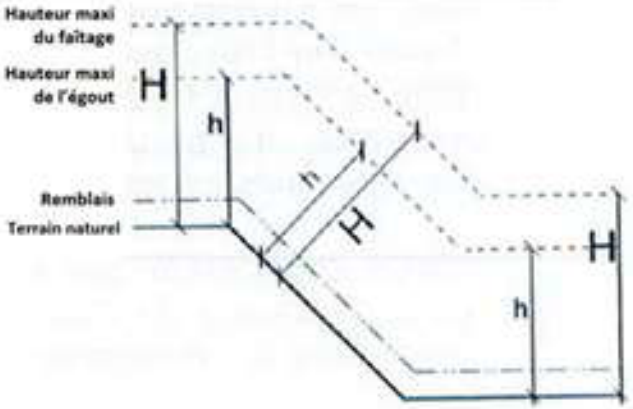
Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

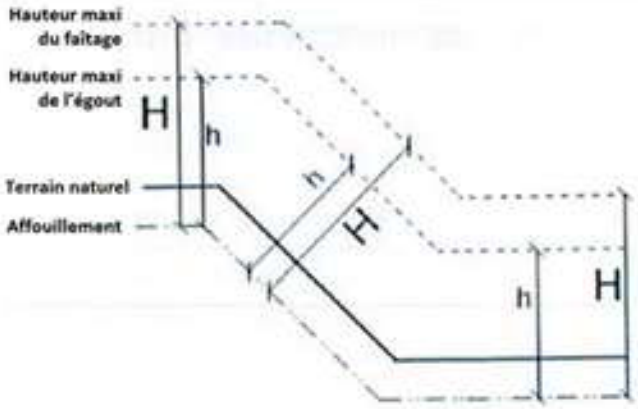
10.1 - Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux constatés au moment du dépôt du permis de construire ou par rapport au terrain affouillé en cas de déblai.

Calcul des hauteurs par rapport au terrain remblayé



Calcul des hauteurs par rapport au terrain affouillé en cas de déblai



Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un aléa moyen d'inondation et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée au-dessus de la côte de référence au sens du Plan de Prévention des Risques en vigueur. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 12 mètres au faîtage.

Dans les secteurs **UBa**, **UBb** et **UBc**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 10 mètres au faîtage.

Dans le secteur **UBpszc**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres sur une profondeur de 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.

La hauteur maximale des exhaussements de sol ou la profondeur des affouillements ne peut dépasser :

- 1,50 mètre pour les projets dont la surface de plancher est inférieure à 250 m²
- 3,00 mètres pour les projets dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 250 m²

Des profondeurs supérieures d'affouillement pourront être autorisées pour permettre la réalisation de cave, de garage enterrés ou sous bâtiment et de piscine.

10.3 - Exception

Des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques (antennes, cheminées, pylônes, silos, etc.) et les installations liées au fonctionnement énergétique des constructions, notamment les énergies renouvelables,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour les services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume ou l'aspect de ses façades, terrasses, toitures et aménagements extérieurs, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes d'émissions ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, antennes paraboliques, etc.), les appareils de captage de l'énergie solaire (chauffe-eau, panneaux photovoltaïques) ou les appareils de climatisation doivent faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes de construction et à l'aspect des couvertures et terrasses.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus pour éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité des bâtiments ainsi repérés aux documents graphiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

11.1 – Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain. La rénovation des façades des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

Pour les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal d'animation des façades est imposé par :

- à partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée : des saillies et/ou des retraits ponctuels du nu de la façade,
- et/ou des interruptions ponctuelles du bâti,
- et/ou une transparence visuelle et/ou une traversée sur le ou les 2 premiers niveaux (RdC ou RdC/R+1) afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle,
- et/ou tout autre dispositif garantissant la qualité architecturale du bâtiment.

A l'exception des services publics et équipements d'intérêt collectif dont les caractéristiques fonctionnelles ou architecturales l'imposent, les façades ne pourront avoir une longueur supérieure à 45 mètres.

Dans tous les cas et pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l'aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade.

Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, y compris les façades aveugles.

Les façades implantées en limites séparatives doivent être aveugles. Pour les autres façades, les façades aveugles sont interdites.

Sont interdits :

- les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion,
- les balustres,
- les imitations artificielles de matériaux naturels (fausses briques, plastiques…)

11.2 - Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnantes.

Les constructions doivent prévoir la réalisation d'un élément de toiture permettant l'implantation des panneaux solaires pour la production d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque, dans des conditions optimales d'orientation, de pente et d'intégration architecturale (implantation du panneau dans un plan parallèle au faîtage et dans le même plan que le toit, préférence pour les chauffe-eau à éléments séparés).

Pour les toits terrasses végétalisés, le projet de construction doit démontrer la réelle capacité technique du bâtiment à permettre la création d'un « jardin sur toiture » pérenne (résistance des matériaux, hauteur de substrat suffisante, dispositif d'arrosage, accès entretien, choix d'essences végétales adaptées au microclimat, etc.).

Dans le secteur **UBa**, les toitures à fortes pentes sont imposées sur toutes les constructions et annexes.

Dans le secteur **UBb** :

- Les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente, couvrant au moins 80% du volume bâti, avec deux pans minimum. La pente théorique des toitures des constructions principales doit être comprise entre 30% et 120%.
- les toitures doivent être en bardeaux de bois, en tôles ou zinc. Les tôles doivent obligatoirement être peintes ou enduites d'une couleur (rouge, rouille, bleu, vert, etc.). Les couleurs blanc, beige, gris clair sont interdits en toiture.

11.3 - Clôtures et murs

Les murs de soutènement à usage de clôture, situés en limite de l'espace public ne pourront excéder 2 mètres de hauteur, mesuré depuis l'espace public. Aucune surélévation du dispositif par une clôture ne pourra être autorisée. Un garde-corps ou une clôture composée de haies vives doublées de clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 2 mètres pourra néanmoins être réalisé en retrait de 1 mètre minimum mesuré depuis la limite intérieure du mur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit par un mur de moellons en pierre de basalte appareillé ou maçonné et enduit avec une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit par un mur bahut de moellons ou enduit d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, variable entre 0,30 et 0,90 mètre pour les terrains en pente, surmonté de clôture ajourée (grillage soudé, barreaudage bois,…) et doublé de haie vives, avec une hauteur maximale de clôture ne devant pas excéder 2,00 mètres.
- soit par des haies vives doublées de clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures doivent comporter des transparences, par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie, pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales de l'amont vers l'aval du terrain.

En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d'un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

Pour les terrains construits situés en limite de zone agricole ou naturelle, une clôture végétale doit être édifiée pour marquer la limite entre l'urbain, l'agricole et le naturel.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les services publics et équipements d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les règles de clôtures et murs citées ci-dessus lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 3 mètres de hauteur apparente sont interdits.

En cas de réalisation d'un mur d'une hauteur importante, hors mur de clôture, celui-ci devra être accompagné d'aménagements paysagers suivant le principe suivant :

- à partir de 1,5 m de hauteur, une bande plantée de 1m minimum doit être aménagée à la base du mur ;
- à partir de 2 mètres de hauteur, une bande plantée de 1m minimum, surélevée de 0,5 mètre minimum, doit être aménagée à la base du mur.

11.4 - Adaptation au sol

Dans le cas de terrains en pente, la construction doit s'adapter au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassements excessifs sont interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée (voir illustrations dans les annexes du règlement).

11.5 - Eclairage

Les éclairages, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut. Le choix et l'emplacement des modèles de luminaires doit permettre de limiter les intensités lumineuses. Il est préconisé l'utilisation d'éclairage solaire/LED avec possibilité de régler l'intensité.

11.6 - Antennes-relais

Les antennes de radio téléphonie doivent s'insérer dans le paysage. Il convient d'améliorer la perception visuelle de ces antennes:

- en tenant compte de la façon dont celles-ci sont vues sous différents angles,
- en élaborant des solutions d'intégration paysagère sur mesure (habillage des antennes, végétalisation synthétique, etc.).

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m², y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article UB 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction et d'aménagement, en plus des places de stationnement obligatoires pour les personnes à mobilité réduite (voir annexes du règlement), il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

Catégories	Normes de stationnements arrondi à l'entier supérieur (hors place PMR)	
Habitations		
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (LLTS, LLS, PLS)	1 place par logement, et 0,5 place par logement si le projet est situé dans un périmètre de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.	
Autres logements ≤ à 50 m² de SDP	1 place minimum par logement	1 place visiteur pour 5 logements ou 5 lots
Autres logements > à 50 m² de SDP	2 places minimum par logement	
Structures à public spécifique (hébergement pour personnes âgées, maison relais, résidence universitaire, foyer de jeunes travailleurs, résidences d'hébergement d'urgence)	1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement	
Commerces	2 places de stationnements minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement minimum par chambre	
Bureaux et services	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher	
Activités Artisanales	1 place de stationnement minimum par tranche de 75 m² de surface de plancher y compris l'espace de stockage	
Equipements publics et d'intérêt collectif		
Ecole	1 place de stationnement minimum par classe	
Crèche	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher	
Autre équipement	1 place de stationnement minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher	

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Les stationnements devront être prévus de manière préférentielle sous l'emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau. Pour les projets de 20 logements collectifs ou plus et pour les activités, les bornes de recharge électriques de véhicules équiperont 5 à 10% des places, avec l'obligation d'installer au moins une borne. Les mesures conservatoires permettant leur alimentation par le photovoltaïque le stockage de l'énergie, et l'injection au réseau doivent être prévues.

12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un stationnement sécurisé d'une surface d'au moins un mètre carré par deux roues, doit être aménagé pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement par logement,

- pour les constructions à destination d'activités commerciales ou tertiaires, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à destination d'enseignement, deux emplacements par classe.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Espaces libres et espaces perméables

Au minimum 35% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace perméable. Ce pourcentage est porté à 50% en secteur **UBa** et 40% en secteurs **UBb**, **UBc, UBpszc et UBpsfr2**. Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 300 m², ce pourcentage est réduit à 35%.

Les espaces perméables doivent être :

- soit plantés intégralement en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée,
- soit avec une plantation en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée sur au moins 25% de la superficie totale de l'unité foncière porté à 40% en secteur **UBa** et 30% en secteurs **UBb** et **UBc**, auquel s'ajoute au minimum 10% de traitement végétalisé éco-aménageable calculé par coefficient de biotope par surface équivalente à un espace de pleine terre :
    - 0,7 pour les espaces vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm ;
    - 0,7 pour les toitures végétalisées extensives ;
    - 0,5 pour la végétalisation des façades par systèmes de jardinières extensifs et/ou murs végétalisés.

A l'exception d'une prescription contraire édictée par les arrêtés de déclaration d'utilité publique en lien avec un périmètre de protection induit par la présence d'un ouvrage de captage, au minimum :

- 50% des espaces perméables doivent être réalisés en un seul tenant,
- 30% de la marge de recul entre la voie et la construction doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre,
- 50% des surfaces extérieures aménagées en stationnement doivent être traitées de façon perméable. La moitié de ces espaces peut être comptabilisée dans le calcul de surface minimum obligatoire de la superficie totale de l'unité foncière à traiter en espace perméable.

En secteurs **UBpszc** et **UBpsfr2**, les espaces perméables doivent accueillir préférentiellement des espèces végétales favorisant le pouvoir géo-épurateur du sol.

En cas de réalisation d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m² générée dans le cadre d'un programme de logements, d'une opération d'ensemble, d'un lotissement ou permis de construire valant division, une aire de jeux et de loisirs doit être prévue sur une surface d'au moins 50m². Cette aire doit être accolée à la partie de terrain réservée à l'aménagement des 50% d'espaces perméables minimum obligatoires d'un seul tenant.

13.2 - Plantations à préserver et à réaliser

Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie).

Les jardins de production ou jardins familiaux sont également considérés comme espaces plantés de pleine terre et peuvent être intégrés au calcul d'obligation minimale de traitement de l'unité foncière en espace perméable.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d'impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite, notamment celles indiquées dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique et choisies prioritairement dans la liste jointe dans les annexes du règlement (palette végétale).

Pour les opérations d'ensemble constituées de 4 habitations ou locaux d'activités générés par le projet, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre pour 2 places de stationnement.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour les terrains dont la superficie est supérieure à 300m², les façades seront plantées par arbres et arbustes sur 75 % de leur linéaire sur une bande d'au moins 3 m de profondeur. Pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 300m², les façades seront plantées par arbres et arbustes sur 60 % de leur linéaire sur une bande d'au moins 1,50 m de profondeur. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

[redacted]

VILL
LA P OSSESSION
Libre, engagée dans l'action !

COMMUNE DE LA POSSESSION

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE OU DE NON NUMEROTAGE
(Instr. DB N° 1114-B-1 DGI)

POLE RESSOURCES
Observatoire fiscal
Tél : 0262 54 55 08
Mail : observatoirefiscal@lapossession.re

Nom du demandeur : **NOTAIRE BRIGITTE BALAYA**

ANNEXE DU DOCUMENT D'ARPENTAGE N° ...../.....

V/Réf/10034456/CHJAR **N/Réf/DCO/ MA /n° 600 343** **Affaire suivie par : MA PERMAYE**

Création de Société Amour avec Apport Immobilier

SITUATION ANCIENNE			SITUATION NOUVELLE										NON NUMEROTAGE (3)
Section	N° de plan	contenance (m²)	section(1)	N° de plan (1)	désignation provisoire (lot)	contenance (m²)	Numérotation Postale	Type de voie (2)	Nom de la Voie	Quartier ou Lieudit	Code postal	Bureau postal de distribution	
AN	**794**					**666**	**31**	**RUE**	**FREDERIC CHOPIN**	**BŒUF MORT**	**97419**	**LA POSSESSION**	

(2) : avenue, boulevard, place, rue, chemin, allée, impasse, mail, sentier, etc .....
(3) : mettre une croix en cas de Non numérotage

A La Possession, le : 26 JUIN 2026

P
L

C

[redacted]

IMPORTANT : LE PRESENT CERTIFICAT DOIT ETRE ANNEXE EN PERMANENCE AU DOCUMENT D'ARPENTAGE

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme et du Titre III du livre 1er du Code Forestier



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	SELAS NOTAIRES 82
Numéro de dossier	1003456
Date de réalisation	19/06/2026

Localisation du bien	[redacted]
Section cadastrale	000 AN 794
Altitude	112.75m
Données GPS	Latitude -20.945452 - Longitude 55.33667

Désignation du vendeur	Véronique AMOUR, Evan, Nathan, Selène et Angel DAZIN
Désignation de l'acquéreur	

** Document réalisé sur commande par **Media Immo** qui en assume la pleine responsabilité. Ceci, sous couvert que les informations transmises par **SELAS NOTAIRES 82** soient exactes.*

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES				
	Zonage réglementaire sur la sismicité : **Zone 2 - Faible**		**EXPOSÉ**	-
	Commune à potentiel radon de niveau 3		NON EXPOSÉ	-
	Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols		NON EXPOSÉ	-
	Immeuble situé dans l'Obligation Légale de Débroussaillement		NON EXPOSÉ	-
PPRn	Inondation	Approuvé le 13/07/2018	NON EXPOSÉ	-
PPRn	Mouvement de terrain	Approuvé le 13/07/2018	**EXPOSÉ**	Voir prescriptions (1)
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE				
-	Eruption volcanique	Informatif (2)	NON EXPOSÉ	-
-	Feux de forêts	Informatif (2)	EXPOSÉ	-
-	Inondation	Informatif (2)	NON EXPOSÉ	-
-	Inondation par ruissellement et coulée de boue	Informatif (2)	NON EXPOSÉ	-
-	Inondation par submersion marine	Informatif (2)	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain	Informatif (2)	EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif (2)	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs	Informatif (2)	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises	Informatif (2)	EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Glissement de terrain	Informatif (2)	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Ravinement	Informatif (2)	EXPOSÉ	-

(1) ***Information Propriétaire** : Votre immeuble est concerné par des prescriptions de travaux.*
*Vous devez répondre manuellement sur l'imprimé Officiel (page 2) si **"OUI"** ou **"NON"** les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR ont été réalisés.*
(Ceci peut concerner les PPR naturels, miniers et technologiques). Pour plus d'informations, se référer au "Règlement Plan de Prévention et Prescriptions de Travaux".

(2) *À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.*

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
Extrait Cadastral
Zonage règlementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé
Annexes : Arrêtés

Commande du 19/06/2026
Réf. Interne : 2026-06-19-9199627

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement, de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme et du Titre III du livre 1er du Code Forestier

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction règlementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° 2018-420 DEAL/SPRINR du 27/12/2018 mis à jour le

Adresse de l'immeuble
[redacted]

Cadastre
[redacted]

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **NATURELS** — [1] **oui** ☑ **non** ☐
prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☑ date 13/07/2018

[1] si **oui**, les risques naturels pris en compte sont liés à : **autres**

inondation ☐ **crue torentielle** ☐ **mouvements de terrain** ☑ **avalanches** ☐ **sécheresse / argile** ☐
cyclone ☐ **remontée de nappe** ☐ **feux de forêt** ☐ **séisme** ☐ **volcan** ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — [2] **oui** ☑ **non** ☐

[2] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** **non**

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **MINIERS** — [3] **oui** ☐ **non** ☑
prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date

[3] si **oui**, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain ☐ **autres**

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM — [4] **oui** ☐ **non** ☑

[4] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** **non**

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **TECHNOLOGIQUES** — [5] **oui** ☐ **non** ☑
prescrit ☐ **approuvé** ☐ date

[5] si **oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de presctiption sont liés à :

effet toxique ☐ **effet thermique** ☐ **effet de surpression** ☐ **projection** ☐ **risque industriel** ☐

> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement — **oui** ☐ **non** ☑

> L'immeuble est situé en zone de prescription — [6] **oui** ☐ **non** ☑

[6] **Si la transaction concerne un logement**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** **non**

[6] **Si la transaction ne concerne pas un logement**, l'information sur le type de risques auquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente — **oui** **non**

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en

zone 1 très faible ☐ **zone 2** faible ☑ **zone 3** modérée ☐ **zone 4** moyenne ☐ **zone 5** forte ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 — **oui** ☐ **non** ☑

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS) — **NC*** ☐ **oui** ☐ **non** ☑

* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

Information relative aux obligations légales de débroussaillement (OLD)

> Le terrain est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement — oui ☐ non ☑

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

> L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2026-95 du 13 février 2026 — oui ☐ non ☑

> L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme. — NC* ☐ oui ☐ non ☑

* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)

Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :

> d'ici à trente ans ☐ > compris entre trente et cent ans ☐

> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ? — oui ☐ non ☐

> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ? — oui ☐ non ☐

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T**

** catastrophe naturelle, minière ou technologique

> L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T — oui ☐ non ☐

Documents à fournir obligatoirement

Carte Sismicité, Zonages Réglementaires, Règlements concernant le bien, Fiche d'information sur le risque Sismique, Liste des arrêtés portant connaissance de l'état de Catastrophes Naturelles.

Vendeur - Acquéreur

Vendeur	Véronique AMOUR, Evan, Nathan, Selène et Angel DAZIN		
Acquéreur			
Date	19/06/2026	**Fin de validité**	19/12/2026

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site https://www.nota-risques-urba.fr/
© 2026 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Réunion
Adresse de l'immeuble : [redacted]
En date du : 19/06/2026

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	18/01/1993	20/01/1993	18/05/1993	12/06/1993	☐
Inondations et coulées de boue	15/02/1993	17/02/1993	14/06/1993	27/06/1993	☐
Inondations et coulées de boue	10/02/1994	12/02/1994	12/04/1994	23/04/1994	☐
Inondations et coulées de boue	22/01/2002	23/01/2002	05/02/2002	08/02/2002	☐
Vents cycloniques	22/01/2002	23/01/2002	05/02/2002	08/02/2002	☐
Mouvements de terrain	22/01/2002	23/01/2002	08/04/2002	18/04/2002	☐
Inondations et coulées de boue	18/02/2006	19/02/2006	10/11/2006	23/11/2006	☐
Inondations et coulées de boue	25/02/2007	26/02/2007	23/03/2007	28/03/2007	☐
Inondations et coulées de boue	01/01/2014	03/01/2014	17/01/2014	18/01/2014	☐
Mouvements de terrain	01/01/2014	03/01/2014	22/04/2014	26/04/2014	☐
Inondations et coulées de boue	02/02/2022	04/02/2022	09/02/2022	13/02/2022	☐
Inondations et coulées de boue	13/01/2024	15/01/2024	19/01/2024	23/01/2024	☐
Inondations par chocs mécaniques liés à l'action des vagues	13/01/2024	15/01/2024	19/01/2024	23/01/2024	☐
Mouvement de terrains (hors sécheresse géo technique)	14/01/2024	16/01/2024	17/06/2024	28/06/2024	☐
Inondations et/ou coulées de boue	27/02/2025	01/03/2025	07/03/2025	12/03/2025	☐
Inondations par choc mécaniques des vagues	27/02/2025	01/03/2025	07/03/2025	12/03/2025	☐
Mouvements de terrain (hors sécheresse géotechnique)	27/02/2025	02/03/2025	09/07/2025	17/07/2025	☐
					☐

Cochez les cases **Indemnisé** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des évenements.

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : Véronique AMOUR, Evan, Nathan, Selène et Angel DAZIN

Acquéreur :

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

Définition juridique d'une catastrophe naturelle :
Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
Cette définition est différente de celle de l 'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".
Source : Guide Général PPR

Extrait Cadastral

Département : Réunion **Commune :** LA POSSESSION	**Bases de données :** IGN, Cadastre.gouv.fr, Etalab
Parcelles : 000 AN 794	



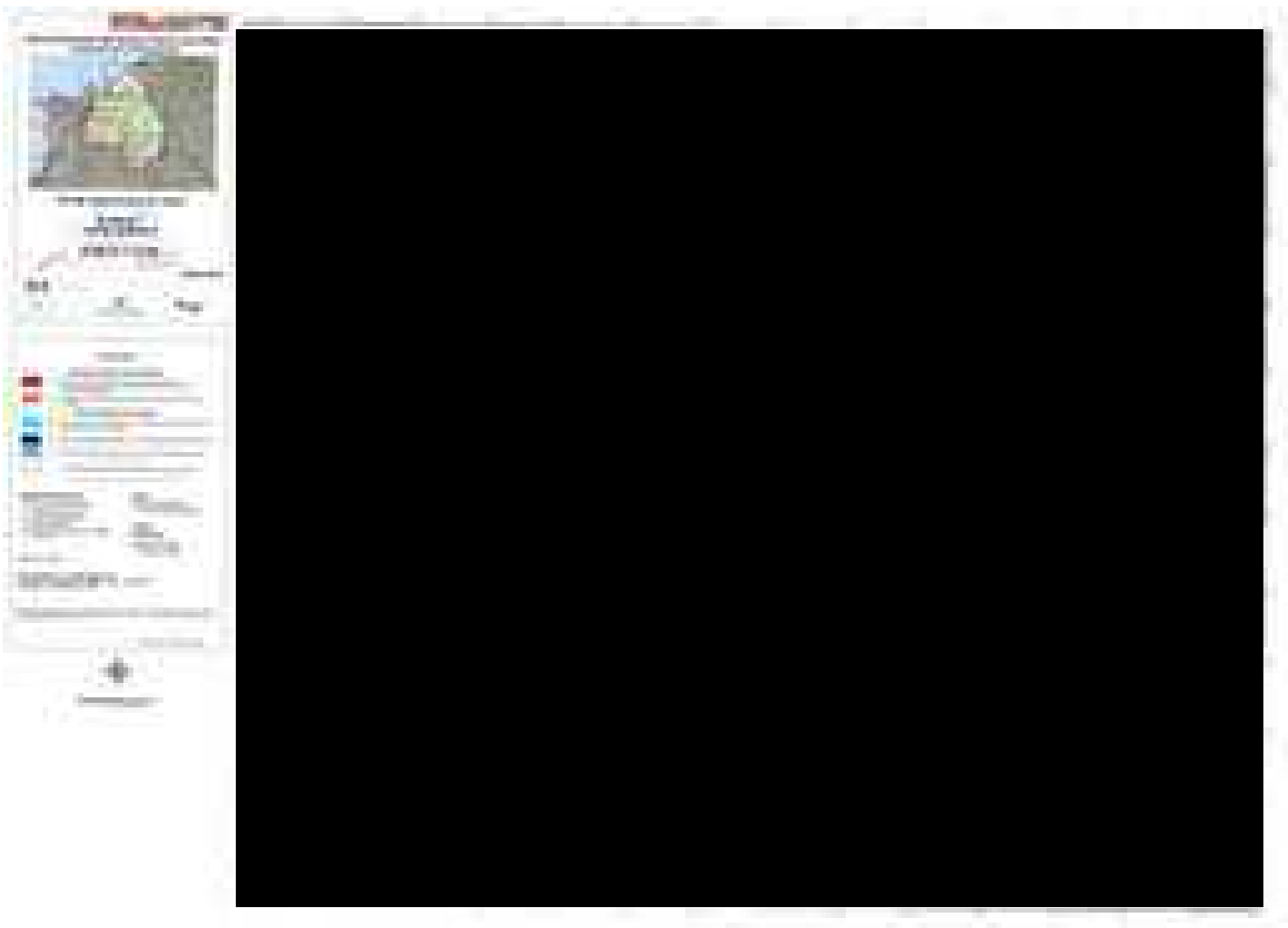
Zonage règlementaire sur la Sismicité

Département : Réunion	**Commune :** LA POSSESSION
Zonage règlementaire sur la Sismicité : Zone 2 - Faible	



Carte

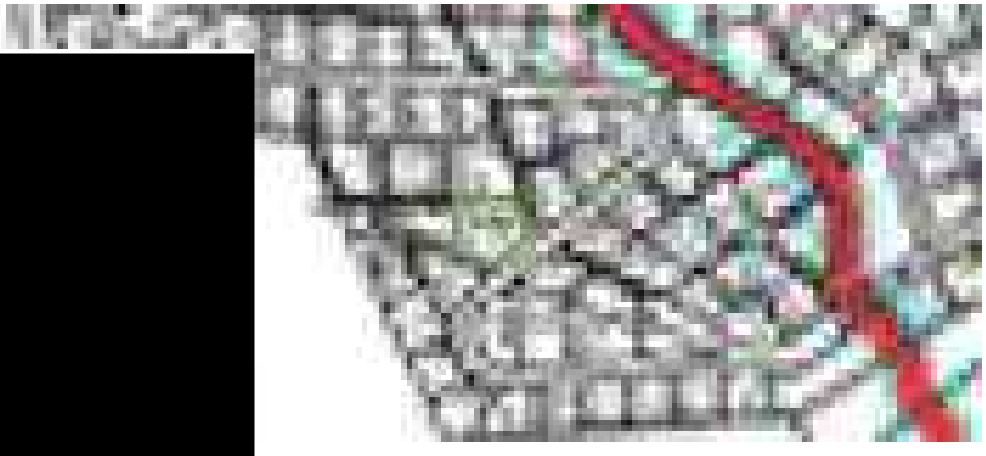
Multirisques



Inondation Approuvé le 13/07/2018 — NON EXPOSÉ

Mouvement de terrain Approuvé le 13/07/2018 — **EXPOSÉ**

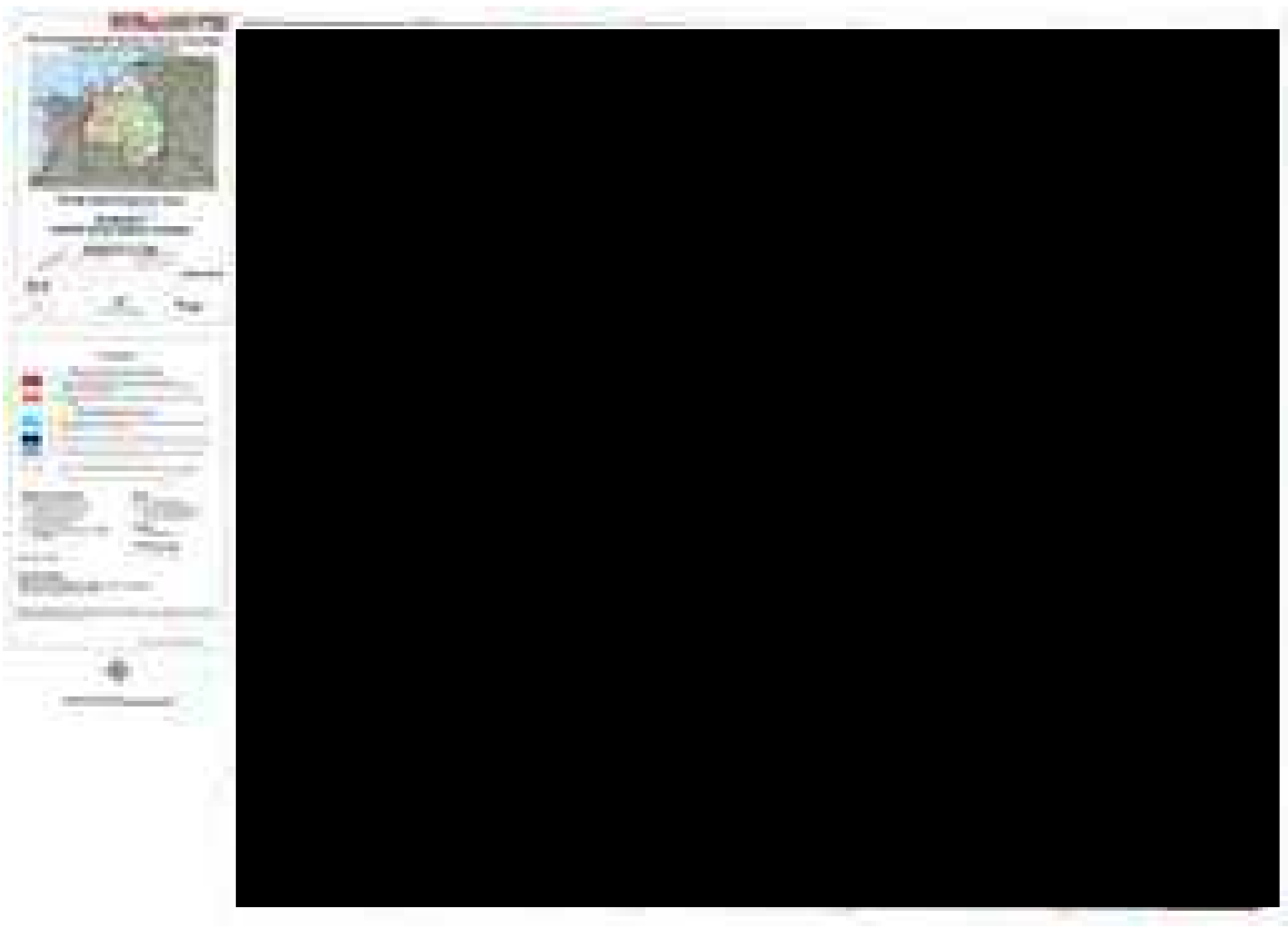
Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus





Carte

Multirisques



Inondation Approuvé le 13/07/2018 — NON EXPOSÉ

Mouvement de terrain Approuvé le 13/07/2018 — **EXPOSÉ**

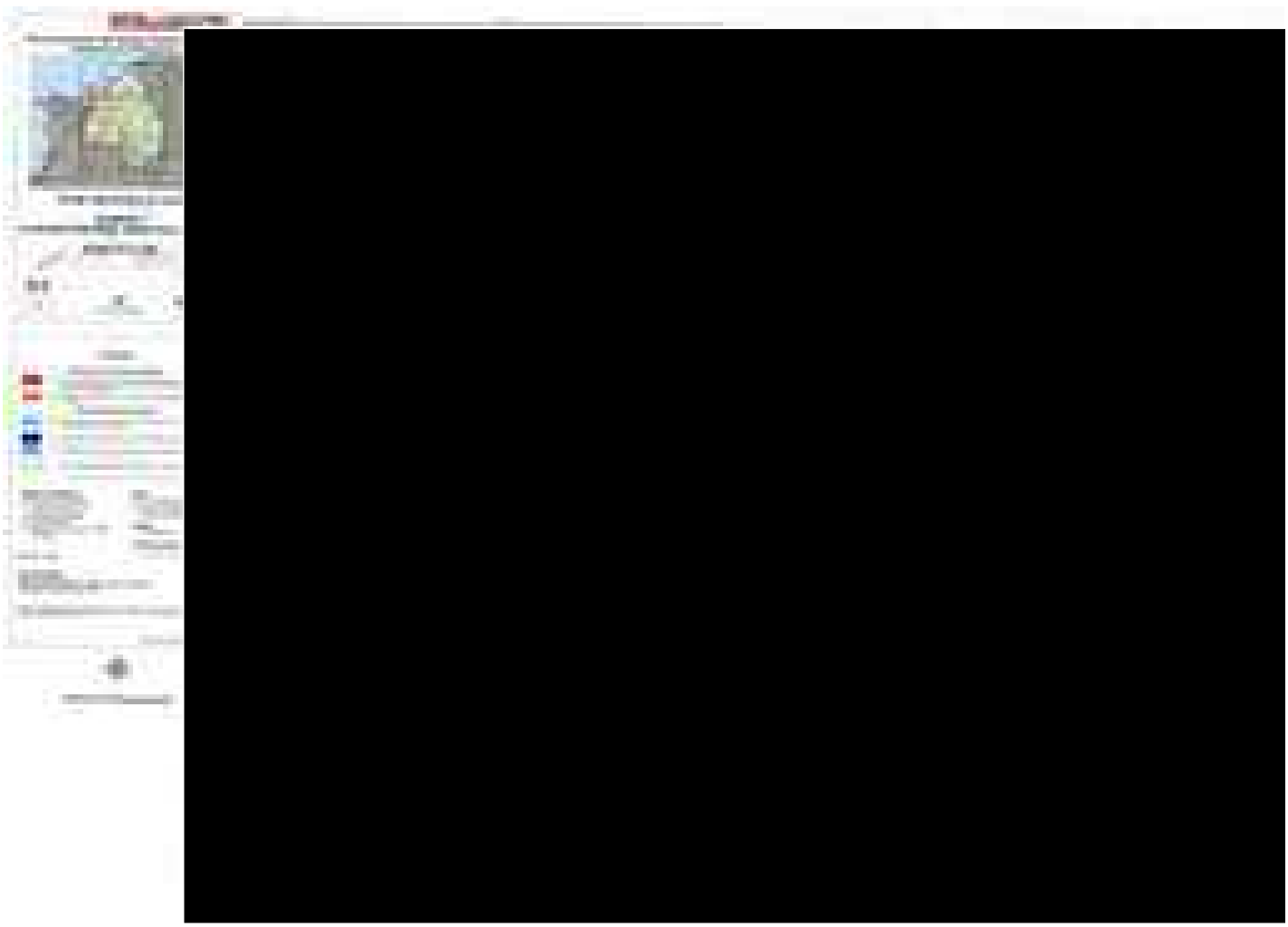
Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus





Carte

Multirisques



Inondation Approuvé le 13/07/2018 — NON EXPOSÉ

Mouvement de terrain Approuvé le 13/07/2018 — **EXPOSÉ**

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus





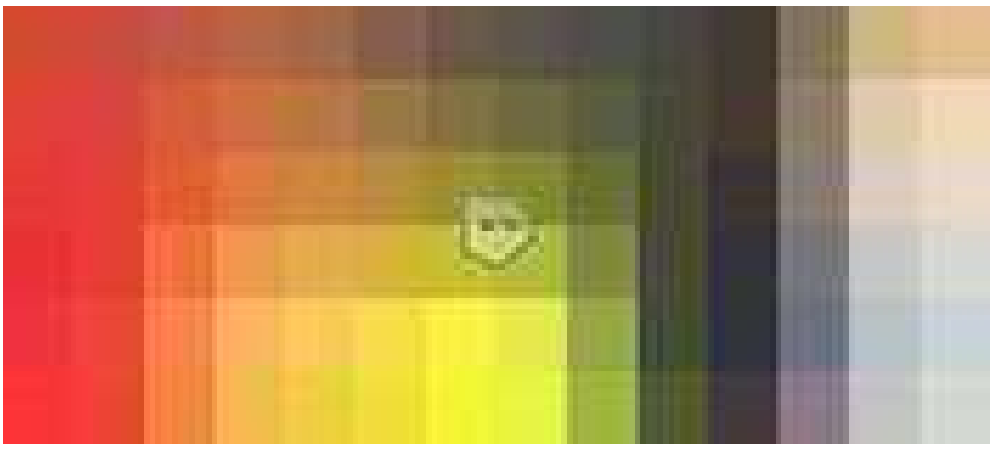
Carte

Feux de forêts



Feux de forêts Informatif **EXPOSÉ**

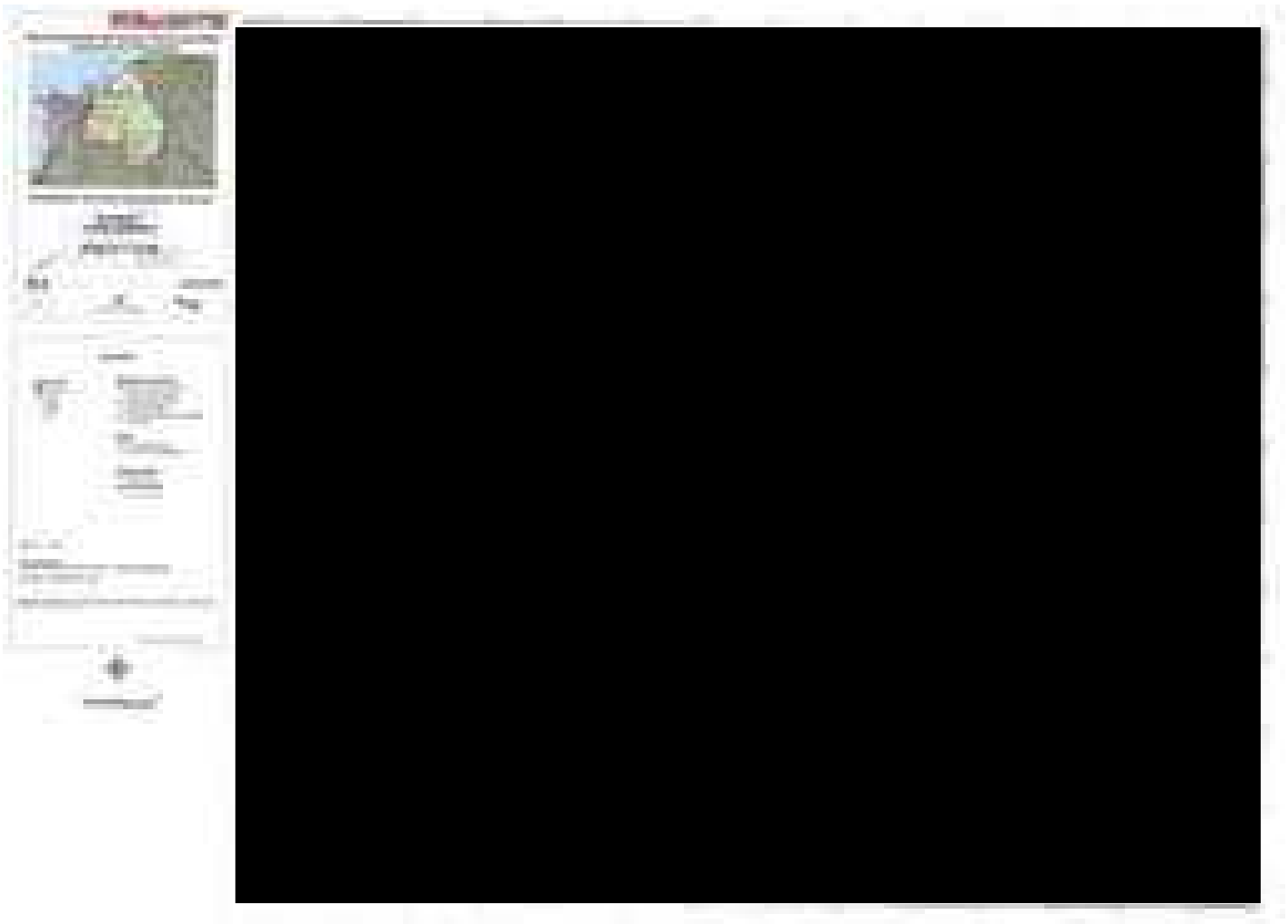
Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus





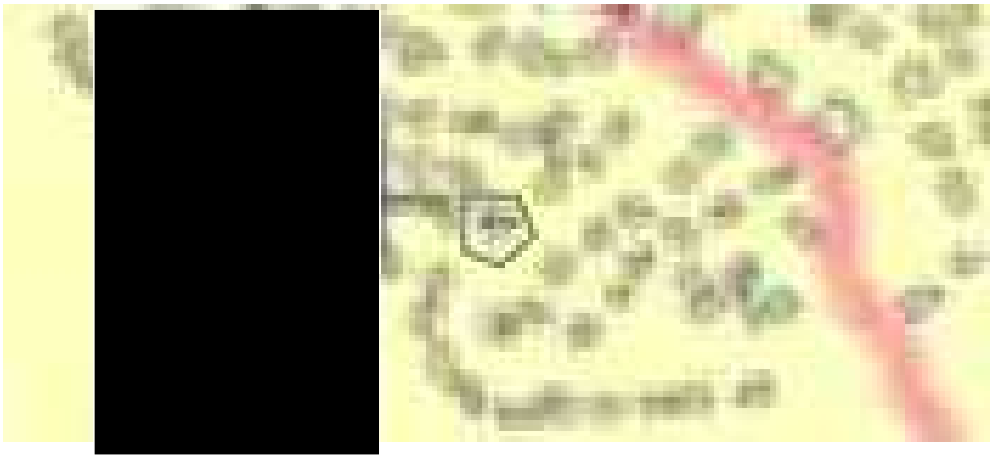
Carte

Mouvement de terrain



Mouvement de terrain Informatif **EXPOSÉ**

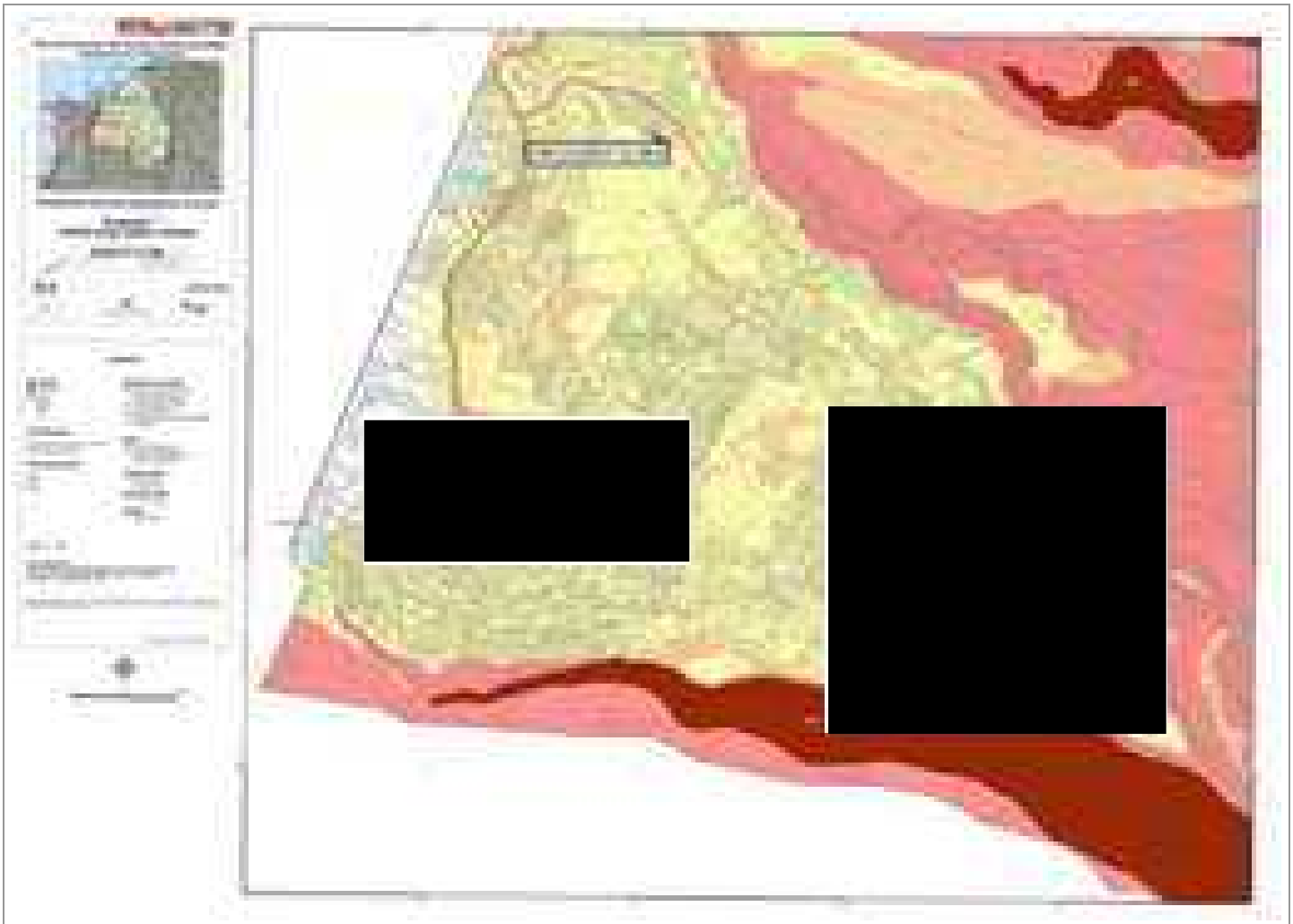
Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus





Carte

Multirisques



Inondation par ruissellement et coulée de boue Informatif	NON EXPOSÉ
Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Informatif	NON EXPOSÉ
Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises Informatif	**EXPOSÉ**
Mouvement de terrain Glissement de terrain Informatif	NON EXPOSÉ
Mouvement de terrain Ravinement Informatif	**EXPOSÉ**

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



Niveau d'aléa

TRES ELEVE
ELEVE
MOYEN
FAIBLE
NUL

Type de phénomène

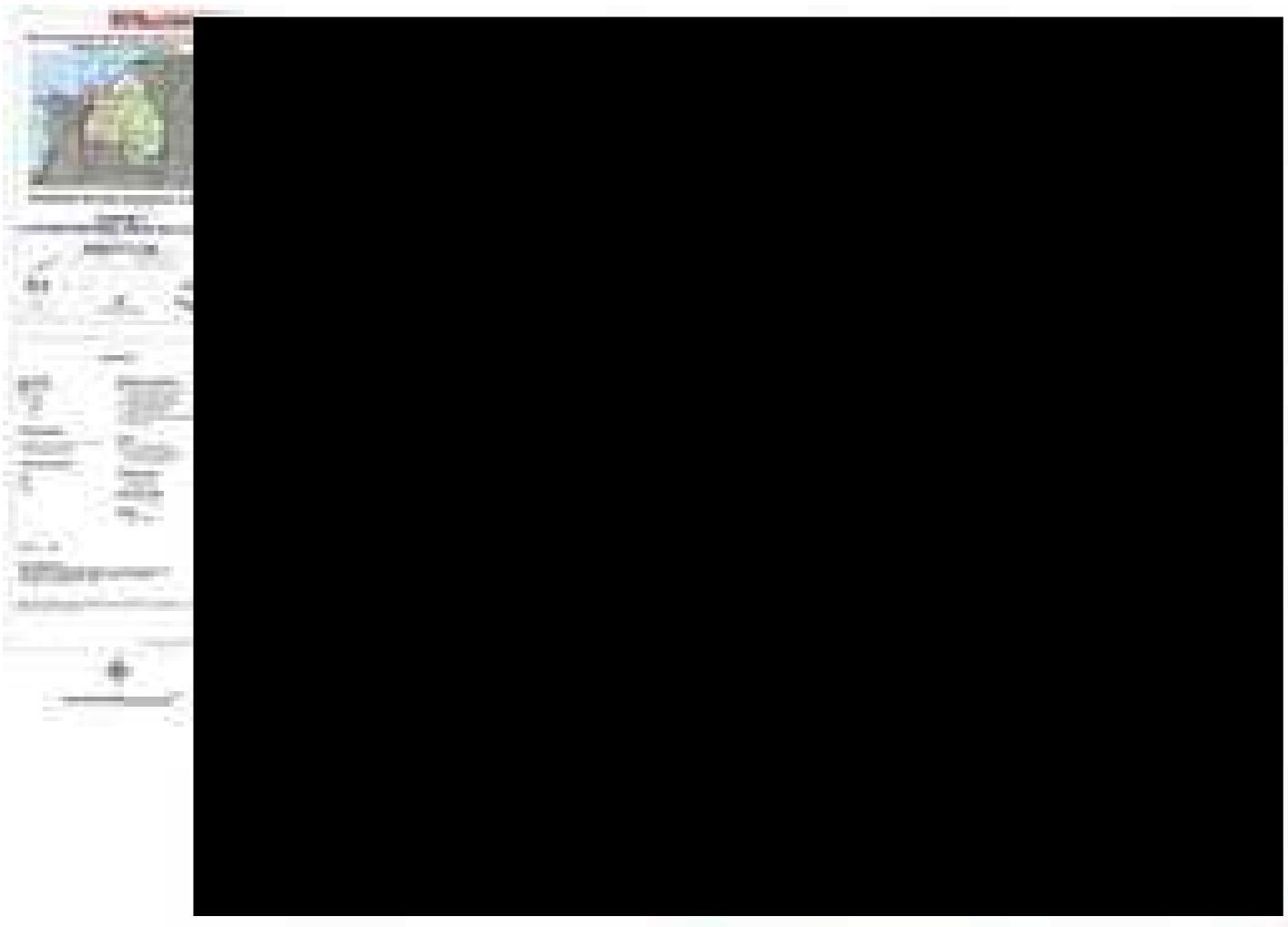
P : Chutes de pierres, chutes de blocs, éboulements
G : Glissements, coulées de boue
E : Erosion de berge, ravinement

Intensité du phénomène

1: Faible
2: Moyen
3: Fort
4: Majeur

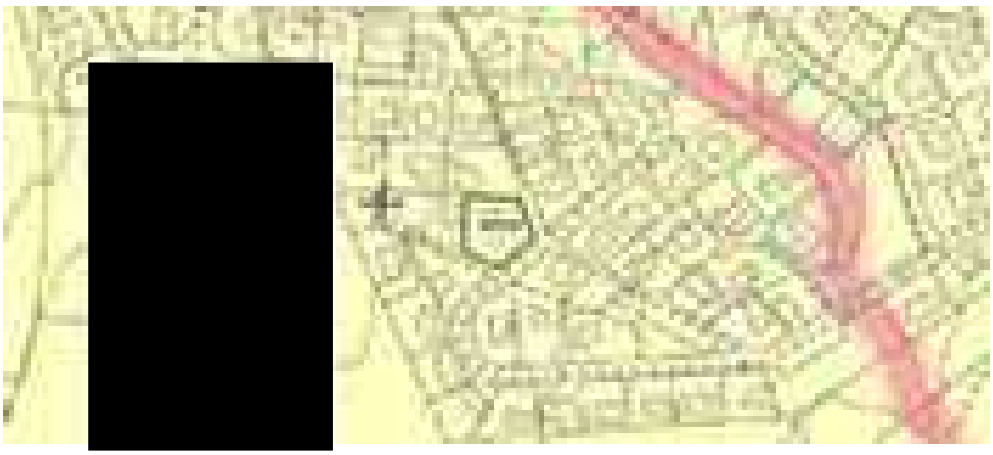
Carte

Multirisques



Inondation par ruissellement et coulée de boue Informatif	NON EXPOSÉ
Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Informatif	NON EXPOSÉ
Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises Informatif	**EXPOSÉ**
Mouvement de terrain Glissement de terrain Informatif	NON EXPOSÉ
Mouvement de terrain Ravinement Informatif	**EXPOSÉ**

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



Niveau d'aléa

TRES ELEVE
ELEVE
MOYEN
FAIBLE
NUL

Type de phénomène

P : Chutes de pierres, chutes de blocs, éboulements
G : Glissements, coulées de boue
E : Erosion de berge, ravinement

Intensité du phénomène

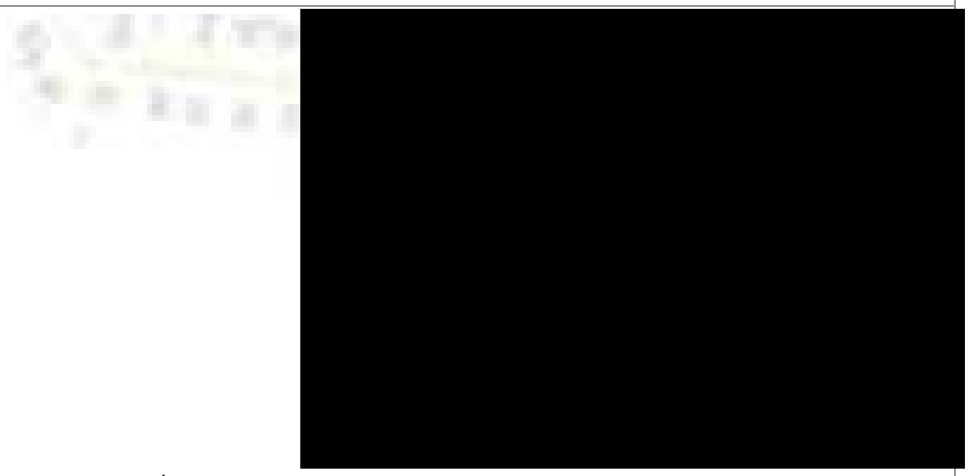
1: Faible
2: Moyen
3: Fort
4: Majeur

Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé

[redacted]

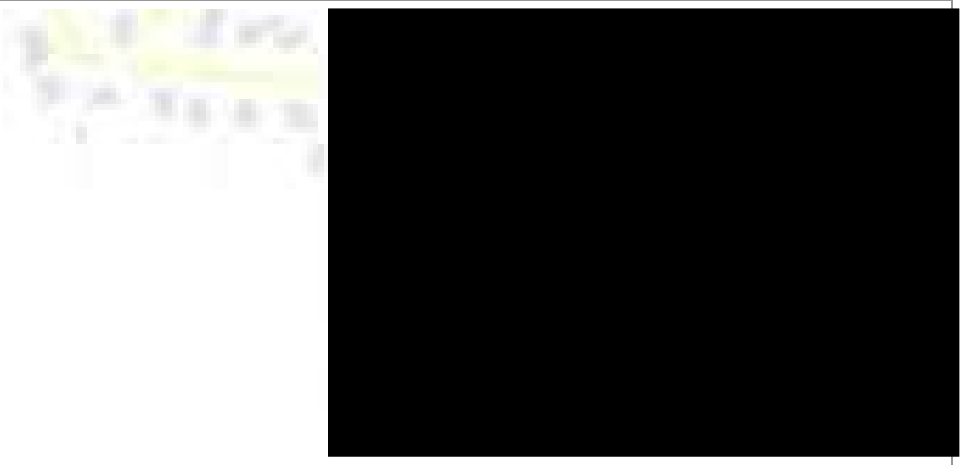
Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises Informatif

[redacted]

Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Inondation par submersion marine Informatif

[redacted]

Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Eruption volcanique Informatif

Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé

[redacted]

Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Inondation Informatif

[redacted]

Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Inondation Informatif

[redacted]

Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Inondation Informatif

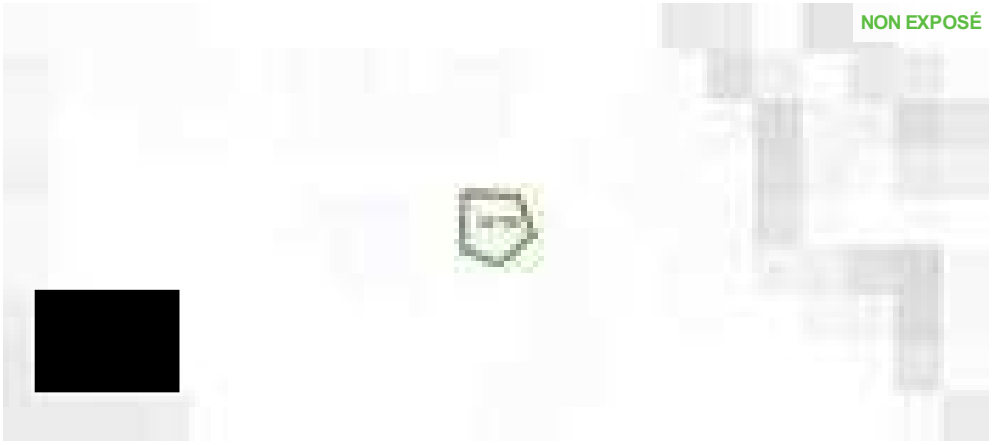
Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



Zoom extrait de la carte originale ci-contre

NON EXPOSÉ

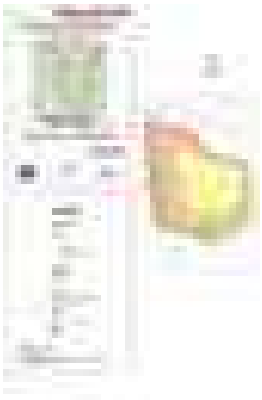


Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Informatif



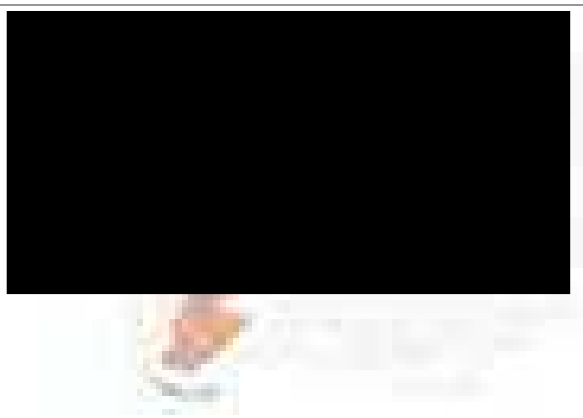
NON EXPOSÉ

Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Informatif
Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises Informatif
Mouvement de terrain Glissement de terrain Informatif



NON EXPOSÉ

Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Informatif
Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises Informatif
Mouvement de terrain Glissement de terrain Informatif



EXPOSÉ

Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Informatif
Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises Informatif
Mouvement de terrain Glissement de terrain Informatif



NON EXPOSÉ

Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Informatif
Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises Informatif
Mouvement de terrain Glissement de terrain Informatif

Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



SÉ

Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Informatif
Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises Informatif
Mouvement de terrain Glissement de terrain Informatif



NON EXPOSÉ

Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Informatif
Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises Informatif
Mouvement de terrain Glissement de terrain Informatif



NON EXPOSÉ

Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Informatif
Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises Informatif
Mouvement de terrain Glissement de terrain Informatif



NON EXPOSÉ

Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Informatif
Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises Informatif
Mouvement de terrain Glissement de terrain Informatif



NON EXPOSÉ

Mouvement de terrain Eb rmatif
Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises Informatif
Mouvement de terrain Glissement de terrain Informatif



NON EXPOSÉ

Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Informatif
Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises Informatif
Mouvement de terrain Glissement de terrain Informatif

Annexes

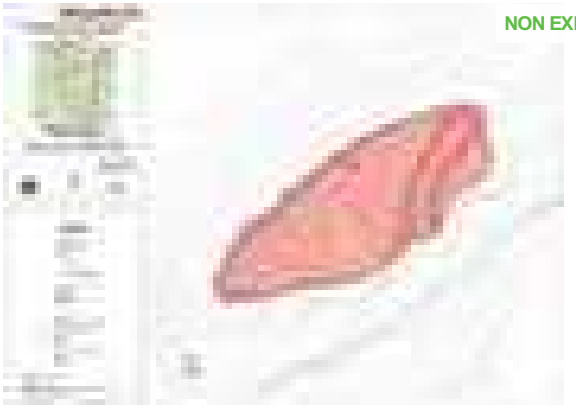
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé

NON EXPOSÉ



Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Informatif
Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises Informatif
Mouvement de terrain Glissement de terrain Informatif

NON EXPOSÉ



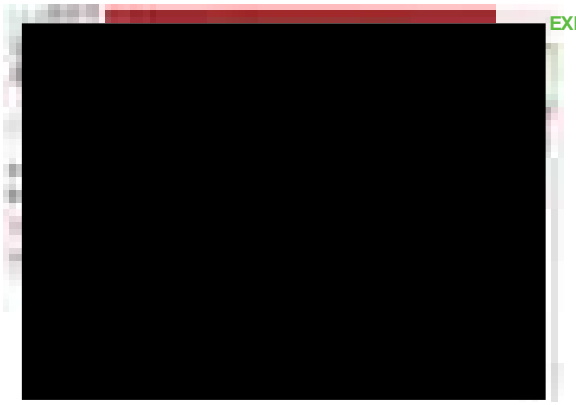
Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Informatif
Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises Informatif
Mouvement de terrain Glissement de terrain Informatif

NON EXPOSÉ



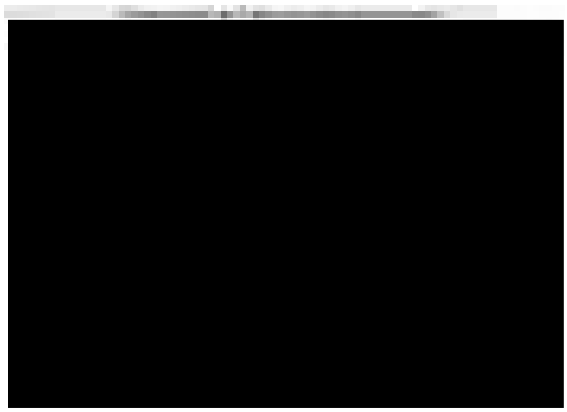
Inondation Approuvé le 13/07/2018
Mouvement de terrain Approuvé le 13/07/2018

EXPOSÉ



Inondation Approuvé le 13/07/2018
Mouvement de terrain Approuvé le 13/07/2018

POSÉ



Mouvement de terrain Informatif

NON EXPOSÉ



Inondation Informatif

Annexes

Fiche d'information Sismicité

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.
Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité : **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise) :

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)



Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CP/NI – EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles ;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CP/NI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître votre zone de sismicité : https://www.georisques.gouv.fr/ – rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismiques en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? –> https://www.georisques.gouv.fr/risques/seisme

Que faire en cas de séisme ? –> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme

Annexes

Arrêtés



Annexes

Arrêtés



Annexes

Arrêtés



Annexes

Arrêtés



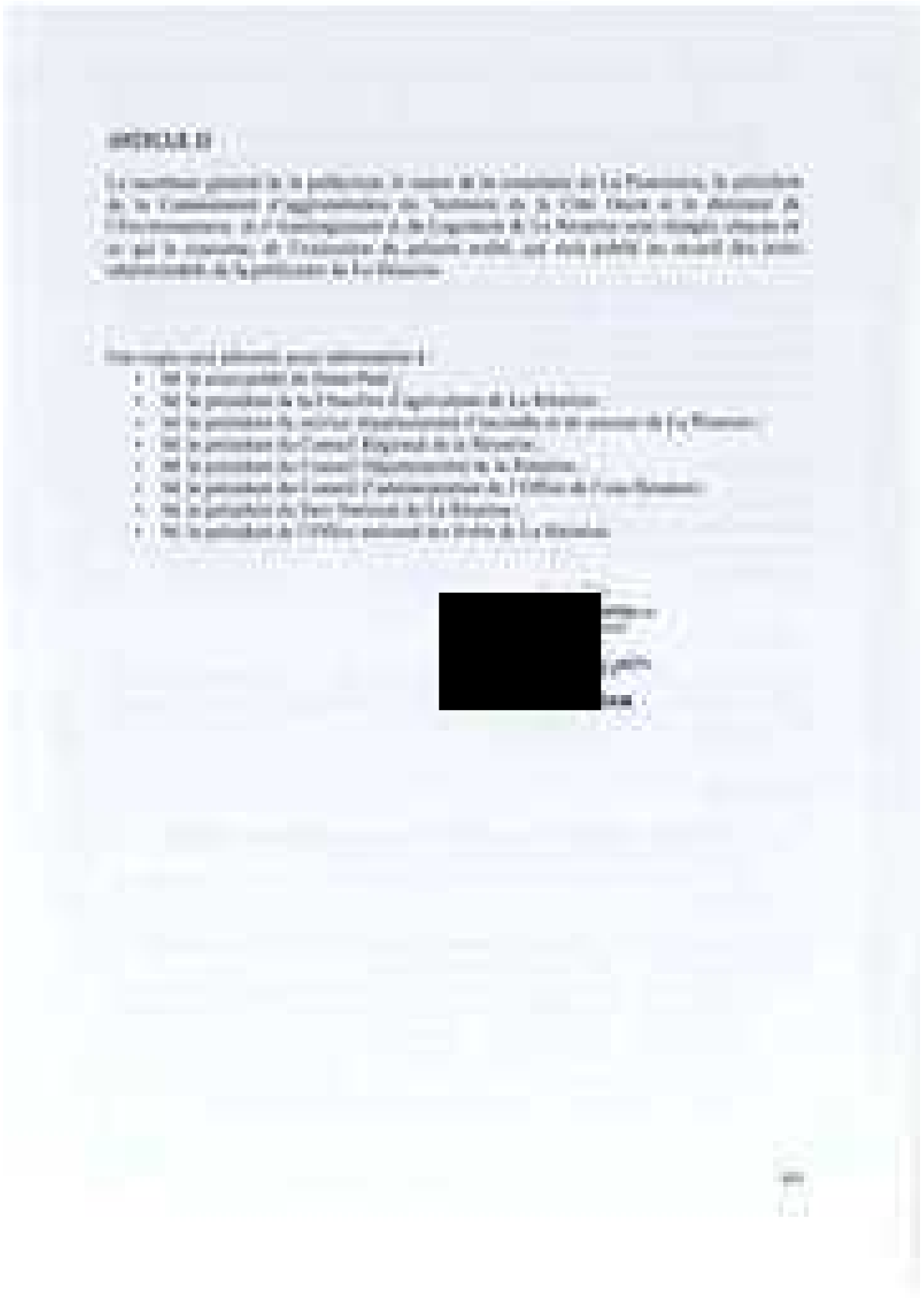
Annexes

Arrêtés



Annexes

Arrêtés



Annexes

Arrêtés



Annexes

Arrêtés



Annexes

Arrêtés



Annexes

Arrêtés



Annexes

Arrêtés



Annexes

Arrêtés



Annexes

Attestation d'assurance

[redacted]
GENERALI

Votre contrat PROTECTION
ENTREPRISE ET DIRIGEANT
n° AP[redacted]

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Attestation d'assurance de Responsabilité Civile

Paris, le 2 décembre 2025

Generali tient attester que le contrat d'assurance Responsabilité Civile n° AP[redacted] garantit :

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Sont couvertes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles :

- Mise à disposition d'un site internet permettant le téléchargement de notes de renseignements d'urbanisme, droit de préemption, certificats de carrières, certificats d'urbanisme,
- droit de préemption, certificats d'urbanisme numérotage/hygiène et salubrité/alignement/site non-partie carrières, concordance cadastrale, état des risques et pollutions,
- les téléchargements de l'état des risques de pollution des sols, des installations classées pour la protection de l'environnement, d'informations.

TABLEAU DES PLAFONDS DES GARANTIES ET DES SOUS LIMITATIONS APPLICABLES EN CAS DE SINISTRE

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile avant Livraison	
Tous dommages confondus Dont	[redacted] EUR par sinistre
• Tous dommages résultant de la faute inexcusable de l'employeur, accidents du travail - maladies professionnelles	[redacted] EUR par année d'assurance et quel que soit le nombre de victimes
• Dommages matériels et immatériels consécutifs	[redacted] EUR par sinistre
• Dommages immatériels non consécutifs	[redacted] EUR par sinistre

[redacted]

Annexes

Attestation d'assurance

[redacted]

GENERALI

Attestation contrat N° AP[redacted]

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile Agres Livraison Mise Professionnelle	
Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus Dont • Dommages immatériels non consécutifs • Frais de rétractation hors risque de marque • Biens, documents, valeurs et monnaies confiés aux préposés (Dommages matériels et immatériels consécutifs) y compris frais de reconstitution	[redacted] EUR par année d'assurance [redacted] EUR par année d'assurance [redacted] EUR par année d'assurance [redacted] EUR par année d'assurance
Frais de prévention	
Frais de prévention	[redacted] EUR par année d'assurance
Atteinte Logique / Cyber	
Tous dommages et frais confondus Dont • Frais de notification • Frais et pertes d'atteinte à la réputation	[redacted] EUR par année d'assurance [redacted] EUR par année d'assurance [redacted] EUR par année d'assurance
Risques environnementaux	
Atteintes accidentelles à l'environnement tous dommages et frais confondus Dont • Pollution soudaine tous dommages et frais confondus Dont Frais de prévention • Responsabilité environnementale Tous dommages et frais confondus Dont Frais de prévention	[redacted] EUR par année d'assurance [redacted] EUR par année d'assurance [redacted] EUR par année d'assurance [redacted] EUR par année d'assurance [redacted] EUR par année d'assurance
GARANTIE JURIDIQUE	
Défense Pénale et Recours	[redacted]

La présente attestation est valable pour la période du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026 sous réserve que le contrat ne soit pas résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit au cours de cette période.

Elle n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur. Elle est délivrée pour valoir ce que de droit et n'engage l'assureur que dans les limites des dispositions du contrat auquel elle se réfère.

Karim BOUCHEMA
Directeur des Opérations

[redacted]

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*

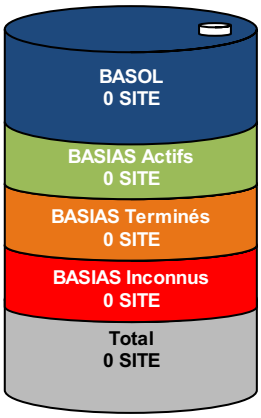


Réalisé en commande par**	Media Immo
Pour le compte de	SELAS NOTAIRES 82
Numéro de dossier	1003456
Date de réalisation	19/06/2026

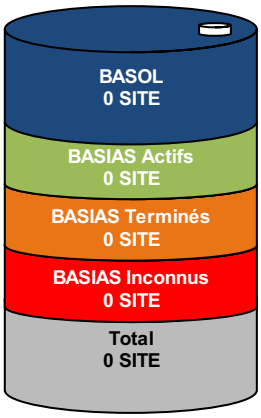
Localisation du bien	31 chemin Frédéric Chopin, chemin Boeuf Mort 97419 LA POSSESSION
Section cadastrale	AN 794
Altitude	112.75m
Données GPS	Latitude -20.945452 - Longitude 55.33667

Désignation du vendeur	Véronique AMOUR, Evan, Nathan, Selène et Angel DAZIN
Désignation de l'acquéreur	

Dans un rayon de 200m autour du bien



Dans un rayon entre 200m et 500m du bien



Conclusion

A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il s'avère qu'à moins de 500m du bien :

➔ **0** site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par **BASOL**.

➔ **0** site industriel et activité de service est répertorié par **BASIAS**.

➔ **0** site est répertorié au total.



Fait à Corbeil Esso *026*

*** Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.**

*** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL, BASIAS, CASIAS et des futurs SIS soient à jour.*

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS**, **BASOL** et **CASIAS**
(gérées par le **BRGM** - **B**ureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières et le **MEDDE** - **M**inistère de l'**E**cologie, du **D**éveloppement **D**urable et de l'**E**nergie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre **E**tat des **R**isques de **P**ollution des **S**ols
Qu'est-ce que l'ERPS ?
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien
Inventaire des sites BASOL / BASIAS situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution suceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe égalemnt autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, **à l'échelle cadastrale**.

Quels sont les derniers changements ?

Le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques vient renforcer le formalisme de l'état de pollution des sols. Depuis le 1er janvier 2023, l'ERP doit mentionner le dernier arrêté pris par le préfet sur l'existence d'un SIS, la date d'élaboration, le numéro des parcelles concernées, ainsi que des dispositions réglementaires, tout en reprenant les informations à disposition dans le système d'information géographique (art R125-26 du Code de l'environnement).

Que signifient BASOL, BASIAS et CASIAS ?

➔ **BASOL** : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

➔ **BASIAS** : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le **BRGM** (**B**ureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

➔ **CASIAS** : **C**arte des **A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice, présentant l'historique des activités industrielles ou de services que se sont succédé au cours du temps. **CASIAS ne préjuge pas d'une pollution effective des sols des établissements recensés.**

Que propose Media Immo ?

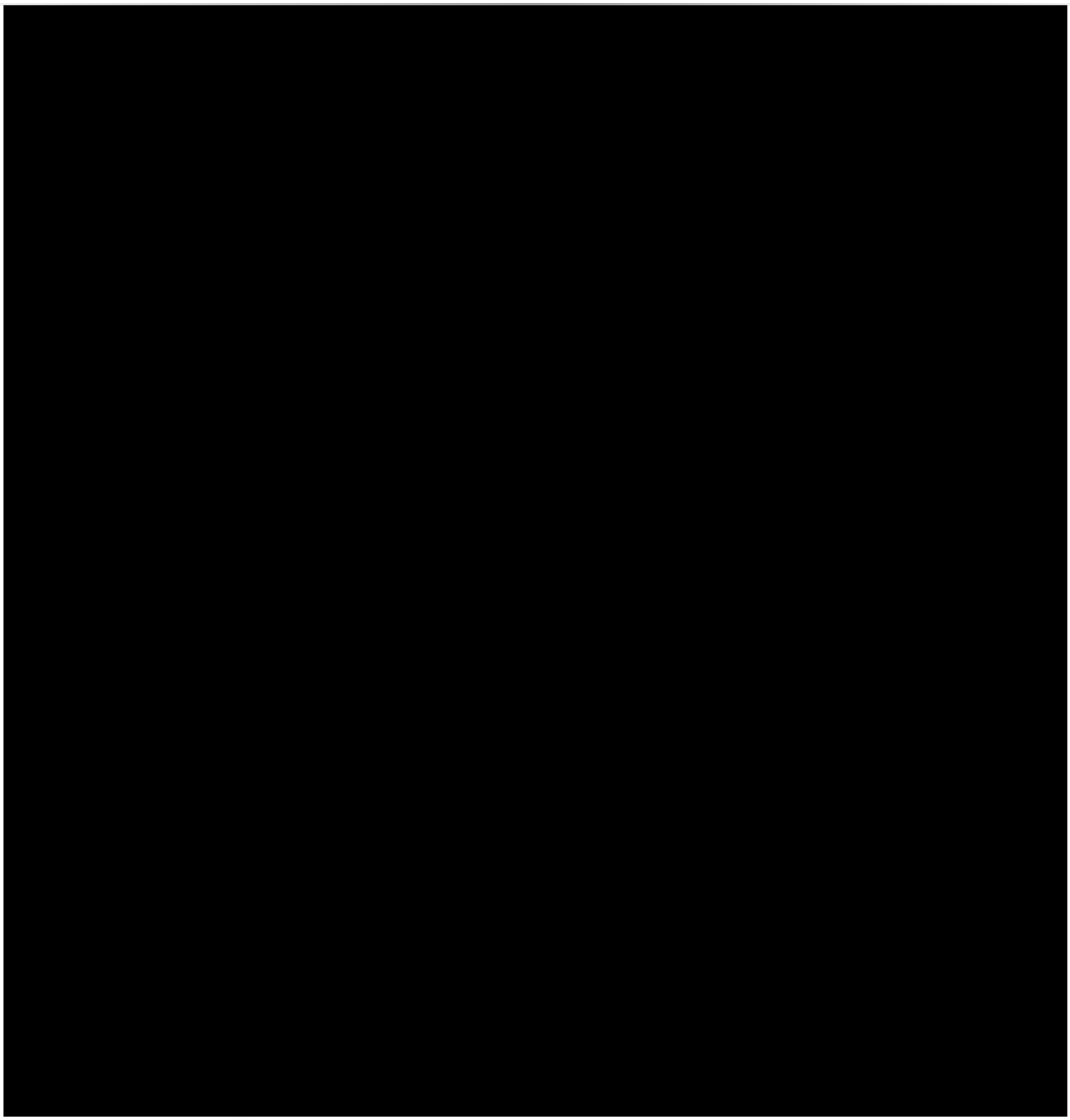
Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données **BASOL** et **BASIAS**, et sur **CASIAS**.

Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

*« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, **dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution**, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la **résolution du contrat** ou, selon le cas, de **se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer**. L'acquéreur peut aussi demander la **réhabilitation du terrain aux frais du vendeur** lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015)*

Cartographie des sites

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



BASOL : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués)

BASIAS en activité : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

BASIAS dont l'activité est terminée : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

BASIAS dont l'activité est inconnue : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

Sites CASIAS : **C**arte des **A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

mplacement du bien

one de 200m autour du bien

one de 500m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement polluée) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos , , et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Le descriptif complet des sites CASIAS est consultable sur le site *https://georisques.gouv.fr/*.

Inventaire des sites BASOL / BASIAS

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Distance *(Environ)*
Aucun résultat à moins de 200m			

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance *(Environ)*
Aucun résultat de 200m à 500m			

Nom	Activité des sites non localisés
Aucun site non localisé	

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*



Réalisé en commande par**	Media Immo
Pour le compte de	SELAS NOTAIRES 82
Numéro de dossier	1003456
Date de réalisation	19/06/2026

Localisation du bien	31 chemin Frédéric Chopin, chemin Boeuf Mort 97419 LA POSSESSION
Section cadastrale	AN 794
Altitude	112.75m
Données GPS	Latitude -20.945452 - Longitude 55.33667

Désignation du vendeur	Véronique AMOUR, Evan, Nathan, Selène et Angel DAZIN
Désignation de l'acquéreur	

RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarrissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Silo, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

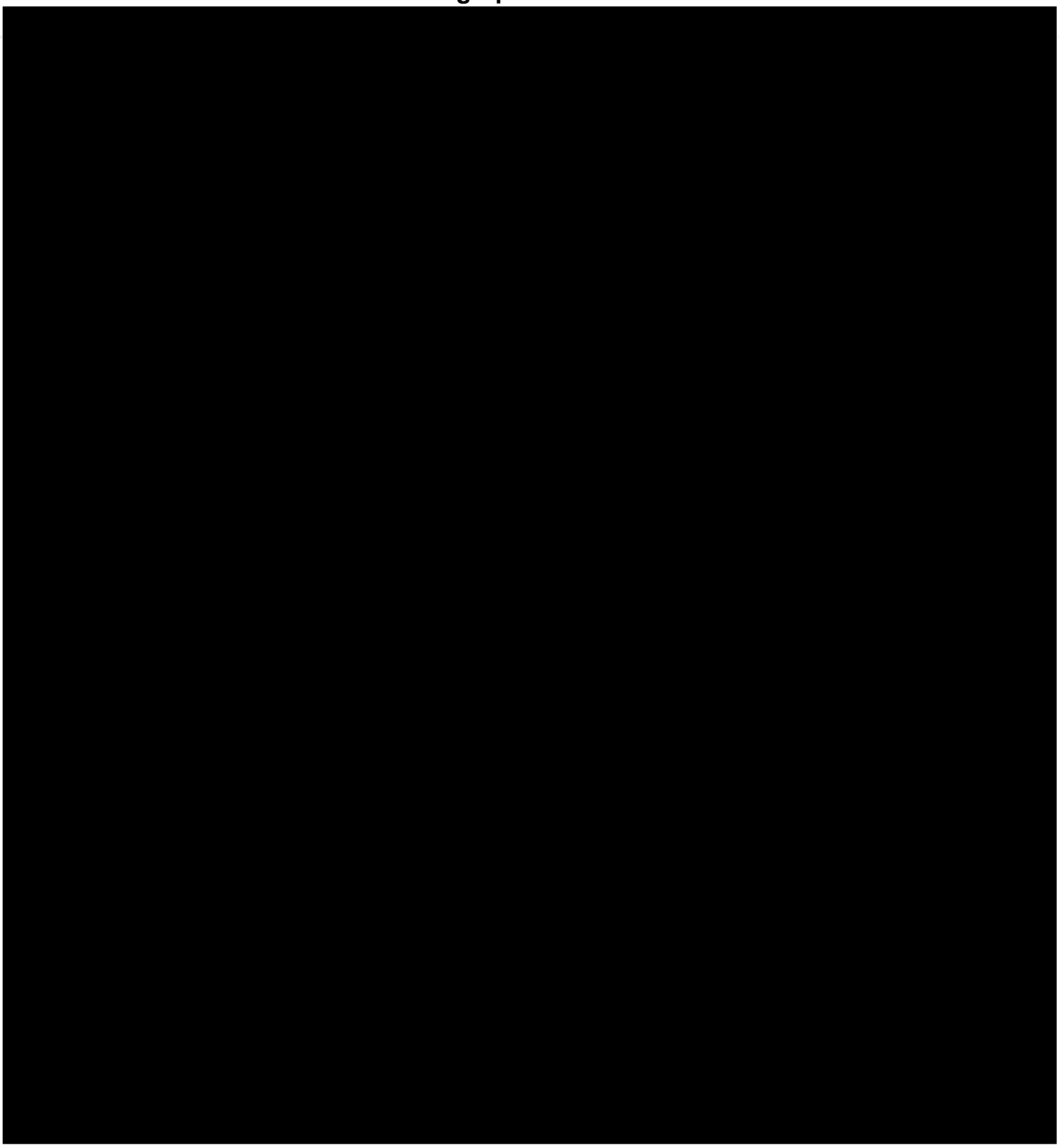
*** Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.**

*** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.*

SOMMAIRE

Synthèse des **I**nstallations **C**lassées pour la **P**rotection de l'**E**nvironnement
Cartographie des ICPE
Inventaire des ICPE

Cartographie des ICPE



- Usine Seveso
- Usine non Seveso
- Carrière
- Emplacement du bien
- Elevage de porc
- Elevage de bovin
- Elevage de volaille
- Zone de 5000m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos , , , , et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Inventaire des ICPE

Commune de LA POSSESSION (97419)

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situeés à moins de 5000m du bien					
D2	Valeur Initiale	LA POSSESSION DE [redacted]	[redacted]	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
D2	Valeur Initiale	SA FRIGOTIMES	[redacted] 97419 LE DOS D ANE	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
C3	Valeur Initiale	ALDO RECYCLAGE REUNION (ex KR OI)	[redacted]	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
C3	Valeur Initiale	SAS	SOMATRANS LOGISTIQUE OI 70/72 rue Mahatma Gandhi 97419 La Possession	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
D2	Valeur Initiale	RAMACO Marcel	[redacted] 97419 LA POSSESSION	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
[redacted]	Valeur Initiale	REEL ELECTRICITE	[redacted] 97419 La Possession	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
C3	Valeur Initiale	START OI	[redacted] 97419 LA POSSESSION	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
[redacted]	Valeur Initiale	VERDI SA	[redacted]	En fin d?exploitation INCONNU	Non Seveso NON
[redacted]	Valeur Initiale	ENGEN REUNION SA	[redacted] 97419 LA POSSESSION	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
[redacted]	Valeur Initiale	VITO (ex SHELL) - station La Possession	[redacted] 97419 LA POSSESSION	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
[redacted]	Valeur Initiale	OUEST CHIMIE INDUSTRIE	[redacted] 97419 La Possession	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
C3	Valeur Initiale	SCI PREMIERE PIERRE ex PRO à PRO	[redacted] 97419 La Possession	En fin d?exploitation INCONNU	Non Seveso NON
D2	Valeur Initiale	EDENA	10 rue Eugène Delouise Rivière des galets 97419 LA POSSESSION	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situeés à plus de 5000m du bien			
COUVEE D'OR DOS D'ANE SAS (S)	Chemin de la ferme Grand Coin 97419 La Possession	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
EARL FERME DE L'OUEST	269 CD 41 Ravine à Malheur 97419 La Possession	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso OUI
TTD illégal - HOARAU	[redacted]	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
SR2T	[redacted] 97419 LA POSSESSION	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
SR2T	[redacted] 97419 LA POSSESSION	En exploitation sans titre INCONNU	Non Seveso NON
SOL FRANCE	[redacted]	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
SARL OISA	[redacted]	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
MAHAFIDOU	[redacted]	En fin d'exploitation INCONNU	Non Seveso NON
ELIDIF	[redacted]	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
SARL AJP	[redacted]	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situeés à plus de 5000m du bien			
BOLLORE LOGISTICS REUNION (ex SDV)	3 Rue Gustave Eiffel ZAC Ravine à Marquet 97419 LA POSSESSION	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
AERGAINE	40 RUE JEAN HINGLO 97419 La Possession	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON
S.I.B - Agence Réunion	Chemin des Anglais 97419 La Possession	En exploitation avec titre INCONNU	Non Seveso NON
TIN SANG	15 chemin des anglais 97419 LA POSSESSION	Inconnu INCONNU	Non Seveso NON

Extrait de Georisques

Depuis des données publiques de l'Etat disponibles sur le site Georisques.gouv.fr



Réalisé en commande par**	Media Immo
Pour le compte de	SELAS NOTAIRES 82
Numéro de dossier	1003456
Date de réalisation	19/06/2026

Localisation du bien	31 chemin Frédéric Chopin, chemin Boeuf Mort 97419 LA POSSESSION
Section cadastrale	AN 794
Altitude	112.75m
Données GPS	Latitude -20.945451616036 - Longitude 55.3366696

Désignation du vendeur	Véronique AMOUR, Evan, Nathan, Selène et Angel DAZIN
Désignation de l'acquéreur	

Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique.

GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

Risques	Concerné	Détails
Radon	**Oui**	Niveau : 1
TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	0 TRI sur la commune
PAPI : Programmes d'Actions de Prévention des Inondations	Non	0 PAPI sur la commune
Canalisations de matières dangereuses	Non	0 canalisation(s) dans un rayon de 1000 m
Installations industrielles rejetant des polluants	Non	0 établissement(s) rejetant des polluants dans un rayon de 5000 m
Installations nucléaires	Non	0 installation(s) nucléaire(s) dans un rayon de 10000 m 0 centrale(s) nucléaire(s) dans un rayon de 20000 m

Cartographies

Radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



Potentiel de catégorie 1
Potentiel de catégorie 2
Potentiel de catégorie 3

Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Cette carte (Territoires à Risques importants d'Inondations – TRI) représente des zones pouvant être inondées. Ces zones sont déterminées soit en fonction d'un historique d'inondation passées soit en fonction de calculs. Trois périodes de temps sont ainsi retenues : évènement fréquent, moyen, et extrême pour situer dans le temps la possibilité d'une inondation et sa force.



Crue de forte probabilité
Crue de moyenne probabilité
Crue de faible probabilité

Canalisations de matières dangereuses

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



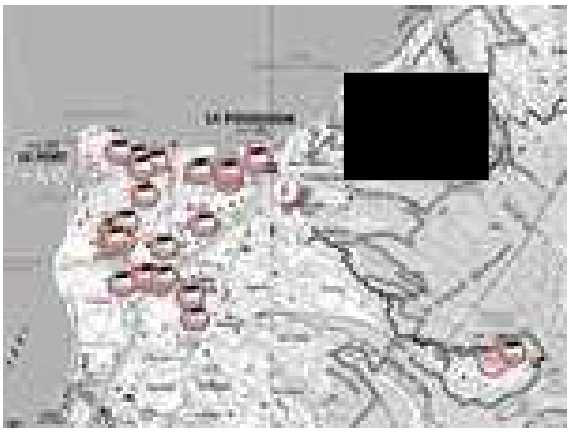
Produits chimiques

Hydrocarbures

Gaz naturel

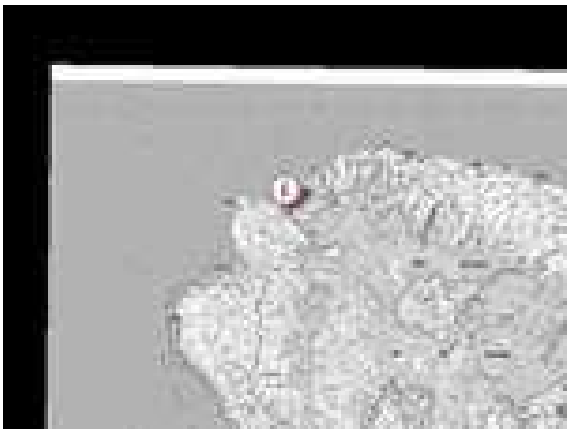
Installations industrielles rejetant des polluants

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



Installations nucléaires

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



- Autres activités industrielles
- Demantellement
- Demantellement avec risque Iode
- Activités de recherche
- Activités de recherche avec risque Iode
- Cycle du combustible
- Cycle du combustible avec risque Iode
- Gestion des déchets radioactifs
- Gestion des déchets radioactifs avec risque Iode
- Centrale nucléaire de production d'électricité
- Centrale nucléaire de production d'électricité avec risque Iode

Etat des **nuisances sonores aériennes**

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	SELAS NOTAIRES 82
Numéro de dossier	1003456
Date de réalisation	19/06/2026

Localisation du bien	31 chemin Frédéric Chopin, chemin Boeuf Mort 97419 LA POSSESSION
Section cadastrale	AN 794
Altitude	112.75m
Données GPS	Latitude -20.945452 - Longitude 55.33667

Désignation du vendeur	Véronique AMOUR, Evan, Nathan, Selène et Angel DAZIN
Désignation de l'acquéreur	

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.*

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT	
Non exposé	000 AN 794

SOMMAIRE

Synthèse de votre **E**tat des **N**uisances **S**onores **A**ériennes
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Cartographie
Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodromes

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° du mis à jour le

Adresse de l'immeuble
31 chemin Frédéric Chopin, chemin Boeuf Mort
97419 LA POSSESSION

Cadastre
AN 794

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **PEB** [1] **oui** ☐ **non** ☑

révisé ☐ **approuvé** ☐ date

[1] si **oui**, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation [2] **oui** ☐ **non** ☑

[2] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre **PEB** [1] **oui** ☐ **non** ☑

révisé ☐ **approuvé** ☐ date

[1] si **oui**, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A [1] forte ☐ **zone B** [2] forte ☐ **zone C** [3] modérée ☐ **zone D** [4] ☐

[1] (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

[2] (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)

[3] (entre la limite extérieur de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

[4] (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de crénaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

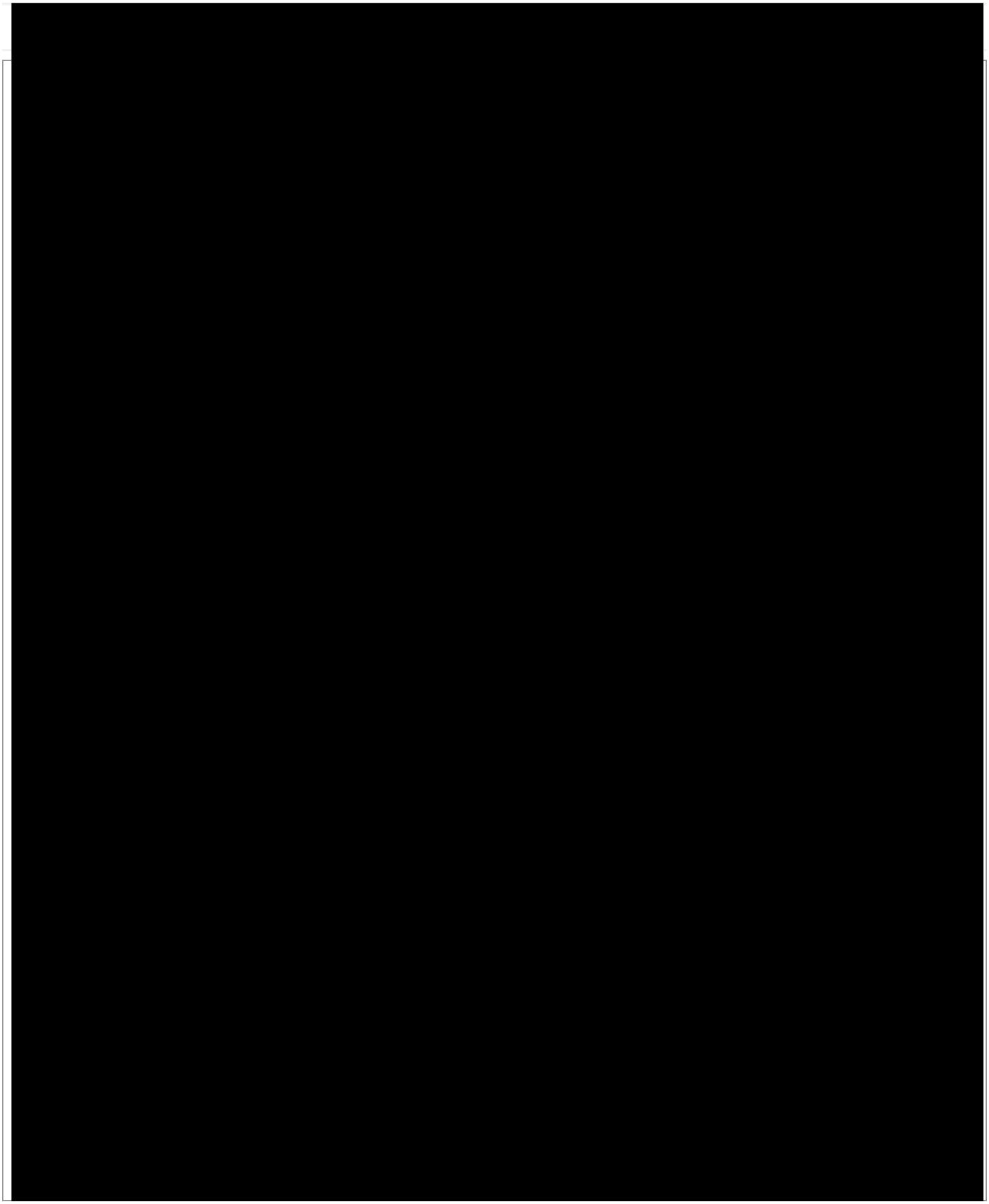
Consultation en ligne sur https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb
Plan disponible en Prefecture et/ou en Mairie de LA POSSESSION

Vendeur - Acquéreur

Vendeur	Véronique AMOUR, Evan, Nathan, Selène et Angel DAZIN		
Acquéreur			
Date	19/06/2026	**Fin de validité**	19/12/2026

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.
Information sur les nuisances sonores aériennes. Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologiques et solidaire
https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site https://www.nota-risques-urba.fr/
© 2026 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256



Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodromes

PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de populations permanentes			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de réparation, de rehabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004

Liste des annexes :

- PROCURATION CONSTITUTION SOCIETE Nathan DAZIN
- ORDONNANCE DU JUGE AUTORISANT APPORT
- PLAN CADASTRAL
- VUE GEOPORTAIL
- DEPOT PIECES 1991 LOTISSEMENT PALMERAIE
- DRA AMOUR
- COURRIEL BANQUE CONFIRMATION PRET SOLDE.pdf
- ENVOI DIA
- AR - ENVOI DIA
- RENONCIATION DIA 26V0115 - AMOUR vs SCI ADC - BN 794 signé
- CU
- ZONAGE
- REGLEMENT UB
- NUMEROTAGE AN 794
- ERP