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

ACTA
-NOT-

22053102
DS/EBO/

STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE « 2CASYDYTO »

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE VINGT SIX DÉCEMBRE
A SEREZIN-DU-RHÔNE (Rhône), 1 Route départementale 312, « Le Sérézium », au siège de l'Office Notarial ci-après nommé,
Maître Didier SANDJIAN, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « ACTANOT », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à SEREZIN-DU-RHÔNE, 1 Route départementale 312, « Le Sérézium », soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 69119,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1°) Monsieur Carlos **PEREIRA** [redacted] Colette **BERNASCONI**, demeurant à [redacted].

Né à SAINTE-COLOMBE (69560) le [redacted]

[redacted] à la mairie de SAINT-ANDEOL-LE-CHATEAU (69700) le 19 juin 2004 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Alain ZEENDER, notaire à TERNAY, le 6 avril 2004.

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

De nationalité [redacted].

Résident au sens de la réglementation fiscale.

[redacted]sieur Carlos [redacted]2004 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Alain ZEENDER, notaire à TERNAY, le 6 avril 2004.

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

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Carlos **PEREIRA** est présent à l'acte.

- Madame Catherine **BERNASCONI** est présente à l'acte.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.

- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Carlos PEREIRA

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Catherine BERNASCONI

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

PLAN DE L'ACTE

PREMIERE PARTIE : STATUTS

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

DEUXIEME PARTIE: DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE UN - FORME - INTERET SOCIAL

La société a la forme d'une **société civile**.

Elle est 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 DEUX - OBJET

La Société a pour objet :

La détention, la gestion, et l'organisation d'un patrimoine immobilier et mobilier.

Plus particulièrement, l'acquisition, la propriété, la gestion, l'administration, la prise à bail, l'exploitation par bail ou autrement, la mise à disposition à titre gratuite, permanente ou ponctuelle, partielle ou totale de ses locaux à ses associés, l'affectation en copropriété s'il y a lieu, et la mise en valeur de toute manière même par l'édification de toute augmentations et constructions nouvelles et la disposition dans le cadre d'arbitrages patrimoniaux ayant le caractère civil, tels que la vente ou l'apport en société, l'emprunt, la mise en garantie de tout ou partie des immeubles et droits immobiliers en pleine propriété, en usufruit, ou nue-propriété composant son patrimoine.

La société pourra se porter caution des engagements de ses dirigeants ou associés et affecter tout ou partie de ses actifs en garantie de prêts bancaires accordés à ses associés ou ses dirigeants dès lors :

- Qu'une communauté d'intérêts existera entre la société et ses associés ou dirigeants en raison de relations d'affaires ou structurelles,
- Que lesdits engagements ne seront pas contraires à l'intérêt social.

En outre, la société a pour objet l'acquisition, la propriété, la gestion, la cession, l'apport de tous titres ou valeurs mobilières, compte d'instrument financier, contrat de capitalisation, et pourra aussi procéder à tous placements financiers en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété. Etant précisé que le recours à des instruments financiers à terme, à des produits dérivés, à des opérations à découvert ou toutes opérations pouvant être qualifiées de commerciales sont expressément interdites.

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 TROIS - DENOMINATION

La société est dénommée : « 2CASYDYTO ».

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie des mots " Société Civile " et de l'indication du capital social.

ARTICLE QUATRE - SIEGE

Le siège social est fixé à [redacted]

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 CINQ - 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. À 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 SIX - APPORTS

APPORTS IMMOBILIERS

Les ASSOCIES apportent, pour MOITIE (1/2) indivise chacun, les biens immobiliers ci-dessous désignés :

En ce qui concerne l'immeuble article un :

A DECINES-CHARPIEU (RHÔNE) 69150 [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro trois cent un (301)

Au rez-de-chaussée, un appartement de type T2, portant le numéro 4.01 au plan du bâtiment 4, comprenant hall, cuisine, séjour, chambre, salle de bains, WC, dégagement et terrasse d'une superficie de 9,85 m² environ.

Et la jouissance exclusive d'un jardin privatif d'une superficie de 64,80 m² environ.

Et les trois cent trois /dix millièmes (303 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinq cent onze (511)

Un garage portant le numéro 11 au plan du sous-sol.

Et les trente-sept /dix millièmes (37 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

État descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe FAVRE-VERRAND notaire à [redacted] le 29 octobre 2008 publié au service de la publicité foncière de [redacted] le 16 décembre 2008, volume 2008P, numéro 13895.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170 000,00 EUR), soit pour la moitié (1/2) indivise apportée par chaque associé, une valeur de : QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (85 000,00 EUR).

Effet relatif

Acquisition en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître **FAVRE-VERRAND**, notaire à [redacted] le 6 novembre 2008, publié au service de la publicité foncière de [redacted] le 30 décembre 2008, volume 2008P, numéro 14326.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

Dans un ensemble immobilier, soumis au statut de la copropriété, situé à [redacted] 69230 4 rue Guilloux, comprenant :

- trois bâtiments dénommés "A", "B", "C" étant précisé que le sous-sol des bâtiments "A", "B", "C" est commun ;
- dix emplacements de stationnement extérieurs simple ;
- les espaces verts, la voirie, l'éclairage, les canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier ;
- garages en sous-sol.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	18	82 RUE DES COLLONGES	00 ha 09 a 00 ca
BH	100	4 RUE GUILLOUX	00 ha 03 a 49 ca
BH	184	4 RUE GUILLOUX	00 ha 06 a 70 ca
BH	185	4 RUE GUILLOUX	00 ha 04 a 15 ca
BH	186	LES COLLONGES	00 ha 04 a 99 ca
BH	187	LES COLLONGES	00 ha 02 a 46 ca
BH	215	4 RUE GUILLOUX	00 ha 00 a 67 ca
BH	216	4 RUE GUILLOUX	00 ha 00 a 68 ca

Et à titre indivis :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	7	LES COLLONGES	00 ha 04 a 76 ca

La quotité attachée aux droits indivis est de UN DEMI (1/2).

Un extrait de plan cadastral est **annexé**.

Rappel est ici fait que :

- La parcelle cadastrée section BH numéro 187 forme partie du lot numéro 6 du lotissement approuvé par arrêté préfectoral du 20 avril 1970, déposé au rang des minutes de l'Office Notarial de SAINT-GENIS-LAVAL le 19 mai 1970, publié au 2e bureau des hypothèques de LYON le 30 mai 1970, volume 6595, numéro 4530.
- La parcelle cadastrée section BH numéro 100 forme le lot numéro 7 dudit lotissement.

- La parcelle cadastrée section BH numéro 7 à usage de voie privée permet notamment l'accès du lot numéro quatre du lotissement ci-dessus visé à la rue des Collonges.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro vingt-huit (28)

Soit un appartement de type T3 situé au niveau R+2 du bâtiment B et portant le numéro B23 sur les plans du niveau R+2, comprenant : hall d'entrée, buanderie, toilettes, dégagement, salle de bains, deux chambres, séjour, cuisine.

Avec la jouissance privative d'une loggia.

Et les cent quatre-vingts /dix millièmes (180 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-douze (92)

Soit un garage simple situé au sous-sol portant le numéro 49 sur le plan du sous-sol.

Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

État descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CERON notaire à [redacted] le 28 mai 2008 publié au service de la publicité foncière de LYON 4 le 3 juillet 2008, volume 2008P, numéro 3343.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître CERON, notaire à [redacted] le 21 juillet 2009, publié au service de la publicité foncière de LYON 4 le 29 juillet 2009, volume 2009P, numéro 3094. Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 8 septembre 2009 et publiée au service de la publicité foncière le 10 septembre 2009 volume 2009P numéro 3586.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS (220 000,00 EUR), soit pour la moitié (1/2) indivise apportée par chaque associé, une valeur de : CENT DIX MILLE EUROS (110 000,00 EUR).

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Fabien CERON, notaire à SAINT-GENIS-LAVAL, le 13 janvier 2009, publié au service de la publicité foncière de LYON 4, le 30 janvier 2009, volume 2009P, numéro 442.

Il est ici précisé que le service de la publicité foncière de LYON 4 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de LYON 1 auprès duquel l'acte sera déposé.

Libération des apports (rappel)

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 : trois cent quatre-vingt-dix mille euros (390 000,00 eur).

ARTICLE SEPT - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (390 000,00 EUR).

Il est divisé en 3.900 parts, de CENT EUROS (100.00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 3.900 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

1°/ Monsieur Carlos PEREIRA

A concurrence de 1.950 parts, portant les numéros 1 à 1.950, en rémunération de son apport en nature,

Ci.....1.950

2°/ Madame Catherine PEREIRA

A concurrence de 1.950 parts, portant les numéros 1.951 à 3.900, en rémunération de son apport en nature,

Ci.....1.950

Soit un total de 3.900 parts sociales composant le capital social,

Ci.....3.900

ARTICLE HUIT - 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 NEUF - 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 DIX – 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, dans les limites des dispositions légales.

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 ONZE - 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 entre associés et au profit de l'ascendant ou du descendant d'un associé ; 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, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, 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 de 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 co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession. 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, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

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

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

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, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Dans la mesure où le retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

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

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 DOUZE - MUTATION PAR DECES

A l'exception des transmissions entre associés fondateurs ou au profit des héritiers en ligne directe (ascendants ou descendants), qui sont libres, tout ayant droit, héritier ou légataire doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les associés nouveaux titulaires des parts, ou, à défaut d'acquisition de tout ou partie des parts, par la société elle-même, qui doit alors les racheter en vue de leur annulation. Le rachat et le paiement total de leur valeur devra intervenir au plus tard dans les cinq mois du décès. À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courront au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

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

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

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

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE TREIZE - NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION – VACANCE – DECES

1 - Nomination : La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision ordinaire des associés.

2 - Démission : Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, s'ils sont plusieurs, par lettre recommandée postée six mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

La démission n'est recevable en tout état de cause, si le gérant est unique, qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

L'assemblée générale qui se prononce sur la démission du gérant et la nomination d'un nouveau gérant, a la faculté de dispenser le gérant démissionnaire du délai d'avertissement prévu ci-dessus.

La démission d'un gérant lui ouvre la faculté de retrait dans les conditions prévues à l'article 13 ci-dessus, sans nécessiter l'autorisation de la collectivité des associés statuant dans les conditions prévues à cet article.

3 - Révocation : Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La révocation peut également intervenir par voie de justice, pour cause légitime.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages-intérêts.

La révocation d'un gérant associé lui ouvre la faculté de retrait dans les mêmes conditions qu'en cas de démission.

4 - Vacance de la gérance : Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé, peut convoquer une assemblée générale dont l'ordre du jour ne pourra porter que sur la nomination d'un ou plusieurs gérants.

Si la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal de se prononcer sur la dissolution éventuelle de la société.

ARTICLE QUATORZE - POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES – RESPONSABILITE - REMUNERATION

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.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

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

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

Information des associés

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

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

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

Responsabilité

Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes fautes, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Rémunération

Une rémunération pourra être attribuée à la Gérance selon décision de la collectivité des associés statuant de manière ordinaire. Les modalités de fixation seront alors arrêtées par cette même décision.

Tout gérant a droit en outre au remboursement de ses frais de déplacements et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE QUINZE - FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

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

ARTICLE SEIZE - CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

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

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

ARTICLE DIX-SEPT - 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 DIX-HUIT - 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 DIX-NEUF - 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 VINGT- PROCES-VERBAUX

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

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

ARTICLE VINGT-ET-UN - 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 VINGT-DEUX - 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 des deux tiers des voix présentes ou représentées.

ARTICLE VINGT-TROIS - 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 VINGT-QUATRE - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier (1er) janvier et finit le trente-et-un (31) décembre de chaque année.

ARTICLE VINGT-CINQ - DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

Démembrement de propriété – Répartition des bénéfices et pertes

Résultats courants

Si les parts sont grevées d'un usufruit, les bénéfices non mis en réserve de l'exercice sont distribués à l'usufruitier.

De même, tous produits issus de la gestion courante de la société, résultats courants ou exceptionnels, même liés à la cession d'un actif mobilier ou immobilier, reviennent **en totalité et en pleine propriété à l'usufruitier.**

Réserves sociales

Si les parts sont grevées d'un usufruit, les distributions de réserves sociales, quel qu'en soit la nature, **reviennent également à l'usufruitier sous la forme d'un quasi-usufruit, sauf convention contraire dûment enregistrée, entre celui-ci et le nu-propriétaire.**

Les capitaux ainsi délivrés à l'usufruitier feront l'objet d'un quasi-usufruit conformément à l'article 587 du Code civil. La société sera déchargée de toute responsabilité, tant à l'égard de l'usufruitier que des nus-propriétaires par la remise des fonds. L'usufruitier décidera seul de l'affectation des fonds reçus avec dispense de caution et d'emploi. L'usufruitier restera redevable, vis-à-vis des bénéficiaires en nue-propriété d'une dette de valeur correspondant à une somme égale à celle reçue de la société.

TITRE VI - DISPOSITIONS AUTRES

ARTICLE VINGT-SIX - 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, et la société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un mois à l'avance, sauf stipulation contraire.

Les conditions d'intérêt, de remboursement et de retrait de chacun de ces comptes seront déterminées, soit par décision collective ordinaire du ou des associés, soit par convention intervenue directement entre la gérance et le déposant et soumise à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

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.

ARTICLE VINGT-SEPT - 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 VINGT-HUIT - 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 VINGT-NEUF - 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 TRENTE - REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

ARTICLE TRENTE-ET-UN - 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-ETIENNE (LOIRE) par le notaire soussigné via le guichet unique**.

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

NOMINATION DU PREMIER GERANT

Les associés nomment pour premier gérant de la société : Monsieur Carlos PEREIRA demeurant à [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 pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, 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 associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé dont la signature emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

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 pour le compte de la société.

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

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société par l'intermédiaire du guichet unique au registre du commerce et des sociétés, **les requérants donnent mandat à Monsieur Carlos PEREIRA,** pour accomplir les actes suivants en y indiquant expressément agir au nom et pour le compte de la société en formation :

OUVRIR UN OU PLUSIEURS COMPTES BANCAIRES au nom de la société auprès de toute banque.

Tous pouvoirs lui sont donnés, ainsi qu'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 journal d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci conformément aux dispositions de l'article L 210-6, deuxième alinéa, du Code de commerce.

Pour le cas où la société ne serait pas constituée, les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, seront tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

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 être repris postérieurement à l'immatriculation même par une décision prise à l'unanimité des associés. 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 2025.

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.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Le notaire soussigné rappelle l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les modalités de convocation et de déroulement des assemblées sus-relatées dans la mesure où des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence les modifieraient temporairement.

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 - INFORMATION

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.

En l'espèce la présente société ne sera pas soumise au régime de la TVA.

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-10-30-20130211.

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

Concernant l'immeuble article un :

MODALITES DE L'APPORT DE LOTS

Propriété - Jouissance

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

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

Conditions générales

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

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

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

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

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

Conditions particulières relatives à l'existence d'une copropriété

Le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers apportés est **FONCIA Lyon Meyzieu -** [redacted]

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

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

Le notaire porte à la connaissance des parties les dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret numéro 2004-479 du 27 mai 2004, lequel dispose que :

"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.

2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes".

À titre de conventions particulières entre elles, non opposables au syndic de la copropriété, les parties conviennent des répartitions suivantes en ce qui concerne les charges et travaux :

- **Charges**

La société remboursera à l'apporteur, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, un prorata de la dernière provision exigible au titre du budget prévisionnel.

Ce prorata correspondra à la période comprise entre l'entrée en jouissance de la société et la fin de la période couverte par la provision.

En outre, la société s'engage à rembourser sous huit jours à l'apporteur tous les appels de charges intervenant entre le jour de la vente et la date à laquelle le syndic aura reçu la notification légale de la vente.

- **Travaux**

Les travaux dont l'exécution et le coût ont été votés avant ce jour par une assemblée générale des copropriétaires ou décidés par le syndic avant ce jour, seront à la charge exclusive de l'apporteur qui s'y oblige, qu'ils aient été exécutés ou non.

Les travaux dont l'exécution et le coût seront votés à compter de ce jour seront à la charge exclusive de la société qui s'y oblige, à la condition expresse toutefois que l'apporteur ait informé la société de la convocation d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de copropriétaires, lui en ait communiqué l'ordre du jour, et lui ait donné pouvoir pour y assister, l'apporteur s'obligeant à transmettre lesdits documents au moins huit jours avant la date fixée pour l'assemblée sauf si ladite assemblée est convoquée dans un délai de moins de huit jours des présentes. À défaut, les travaux votés resteraient à la charge de l'apporteur.

Pour l'exécution de cette convention, l'apporteur s'engage à rembourser à la société tous les appels de fonds concernant le règlement de travaux lui incombant.

Ces éventuels remboursements interviendront directement entre l'apporteur et la société, ceux-ci déchargeant dès à présent le notaire de toute responsabilité à ce sujet.

- **Notification**

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 20 décembre 2024 :

- Une inscription de prêteur de deniers prise au profit de LYONNAISE DE BANQUE, pour sureté de la somme en principal de quatre-vingt-trois mille trente-quatre euros (83 034,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de LYON 3, le 10 décembre 2008, volume 2008V, n°8960, avec effet jusqu'au 5 août 2030.

  Repris pour ordre le 19 février 2009, volume 2009D numéro 3285.

- Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit de LYONNAISE DE BANQUE, pour sureté de la somme en principal de quarante-six mille cent quatre-vingt-seize euros (46 196,00 eur), inscrite au service de la publicité

foncière de LYON 3, le 10 décembre 2008, volume 2008V, n°8660, avec effet jusqu'au 5 août 2030.

Repris pour ordre le 19 février 2009, volume 2009D numéro 3285.

Étant observé que le prêt pour lequel ont prises lesdites suretés a fait l'objet d'un rachat de prêt en 2015 auprès de la CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES. Les PARTIES déclarent que le prêt initialement souscrit a été remboursé par l'intermédiaire d'un nouveau prêt PRIMOLIS PRIVILEGE 2 PHASES n° 9586495 souscrit auprès de la CAISSE D'EPARGNE RHONE-ALPES.

Le prêt n° 9588122 étant lui-même à ce jour soldé, ainsi qu'il relève d'une attestation en date du 19 décembre 2024, dont copie est **annexée** aux présentes.

L'apporteur déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement. La société dispense l'apporteur d'avoir à rapporter la mainlevée de ces inscriptions.

Concernant l'immeuble article deux :

MODALITES DE L'APPORT DE LOTS

Propriété - Jouissance

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

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

Conditions générales

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

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

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

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

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

Conditions particulières relatives à l'existence d'une copropriété

Le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers apportés est **SAGNIMORTE -** [redacted]

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

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

Le notaire porte à la connaissance des parties les dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret numéro 2004-479 du 27 mai 2004, lequel dispose que :

"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.

2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes".

À titre de conventions particulières entre elles, non opposables au syndic de la copropriété, les parties conviennent des répartitions suivantes en ce qui concerne les charges et travaux :

- **Charges**

La société remboursera à l'apporteur, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, un prorata de la dernière provision exigible au titre du budget prévisionnel.

Ce prorata correspondra à la période comprise entre l'entrée en jouissance de la société et la fin de la période couverte par la provision.

En outre, la société s'engage à rembourser sous huit jours à l'apporteur tous les appels de charges intervenant entre le jour de la vente et la date à laquelle le syndic aura reçu la notification légale de la vente.

- **Travaux**

Les travaux dont l'exécution et le coût ont été votés avant ce jour par une assemblée générale des copropriétaires ou décidés par le syndic avant ce jour, seront à la charge exclusive de l'apporteur qui s'y oblige, qu'ils aient été exécutés ou non.

Les travaux dont l'exécution et le coût seront votés à compter de ce jour seront à la charge exclusive de la société qui s'y oblige, à la condition expresse toutefois que l'apporteur ait informé la société de la convocation d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de copropriétaires, lui en ait communiqué l'ordre du jour, et lui ait donné pouvoir pour y assister, l'apporteur s'obligeant à transmettre lesdits documents au moins huit jours avant la date fixée pour l'assemblée sauf si ladite assemblée est convoquée dans un délai de moins de huit jours des présentes. À défaut, les travaux votés resteraient à la charge de l'apporteur.

Pour l'exécution de cette convention, l'apporteur s'engage à rembourser à la société tous les appels de fonds concernant le règlement de travaux lui incombant.

Ces éventuels remboursements interviendront directement entre l'apporteur et la société, ceux-ci déchargeant dès à présent le notaire de toute responsabilité à ce sujet.

- **Notification**

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 20 décembre 2024 révèle :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de LYONNAISE DE BANQUE, pour sureté de la somme en principal de dix-sept mille cent quatre-vingt-onze euros et vingt-huit centimes (17 191,28 eur), inscrite au service de la publicité foncière de LYON 4, le 4 mars 2009, volume 2009V, n°418, avec effet jusqu'au 5 novembre 2023.

- Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit de LYONNAISE DE BANQUE, pour sureté de la somme en principal de quatre-vingt-quatorze mille huit cent vingt-huit euros et soixante-douze centimes (94 828,72 eur), inscrite au service de la publicité foncière de LYON 4, le 4 mars 2009, volume 2009V, n°418, avec effet jusqu'au 5 novembre 2030.

Étant observé que le prêt pour lequel ont prises lesdites suretés a fait l'objet d'un rachat de prêt en 2015 auprès de la CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES. Les PARTIES déclarent que le prêt initialement souscrit a été remboursé par l'intermédiaire d'un nouveau prêt PRIMOLIS PRIVILEGE 2 PHASES n° 9586495 souscrit auprès de la CAISSE D'EPARGNE RHONE-ALPES.

Le prêt n° 9586495 étant lui-même à ce jour soldé, ainsi qu'il relève d'une attestation en date du 19 décembre 2024, dont copie est **annexée** aux présentes.

Lesdites garanties sont donc sans objet et sans effet.

L'apporteur déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement. La société dispense l'apporteur d'avoir à rapporter la mainlevée de ces inscriptions.

SERVITUDES

Concernant l'immeuble article un :
Il n'existe aucune servitude.

Concernant l'immeuble article deux :

Rappel de servitudes

1°) Aux termes d'un acte dressé par Maître CERON, notaire à SAINT-GENIS-LAVAL (Rhône) le 21 juillet 2009 et publié au service de la publicité foncière de LYON 4 le 29 juillet 2009, volume 2009P, numéro 3094, il a été constitué :

- **Une servitude d'utilisation d'équipements communs**
  Fonds dominant : BH 9 et 1/2 de BH 7
  Fonds servant : BH 184, BH 18, BH187, BH 185, BH 100, BH 186, BH 215 , BH 216 et 1/2 de BH 7.

- **Une servitude de passage tant en surface qu'en tréfond**
  Fonds dominant : BH 9 et 1/2 de BH 7
  Fonds servant : BH 184, BH 18, BH187, BH 185, BH 100, BH 186, BH 215 , BH 216 et 1/2 de BH 7.

Ledit acte a fait l'objet d'une attestation rectificatif en date du 8 septembre 2009, publiée au service de la publicité foncière de LYON 4 le 10 septembre 2009, volume 2009P, numéro 3586.

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Fabien **CERON**, soussigné, le 15 février 2008, publié au quatrième bureau des hypothèques de LYON, les 21 février et 10 mars 2008, volume 2008P numéro 996, il a été constitué la servitude suivante dans les termes ci-après littéralement rapportés :

*« **SERVITUDE DE PASSAGE***

***Fonds dominant** :*

Identification du propriétaire du fonds dominant : SCI GUILLOUX
Commune : SAINT GENIS LA VAL (Rhône-69230)
Désignation cadastrale : BH 214
Origines de propriété
a- Acquisition suivant acte reçu par Maître CLEMENT, notaire à SAINT GENIS "LAVAL le 30 janvier 2001 dont une copie authentique a été publiée au quatrième "bureau des Hypothèques de LYON, le 30 mars 2001, volume 2001P numéro 1700
b- Division aux termes des présentes

Fonds servant :

Identification du propriétaire du fonds servant : SCI LE DOMAINE DES SOURCES
Commune : SAINT GENIS LA VAL (Rhône-69230)
Désignation cadastrale : BH 215
Origine de propriété : Acquisition aux termes des présentes
A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue "au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.
Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de quatre mètres.
Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties, en teinte verte.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.
L'accès à ce passage sera fermé au moyen d'un portail électrique qui sera installé aux frais du propriétaire du fonds servant en limite de la rue Guilloux.
L'emplacement de ce portail est figuré sur le plan de division qui demeurera annexée aux présentes après mention.
L'entretien courant du passage ainsi que les réparations du portail se feront aux frais exclusifs du fonds servant.
La consommation en électricité due au fonctionnement du portail sera également aux frais exclusifs du fonds servant.
Néanmoins l'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée sur l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant. »

3°) Il a été annexé à un acte reçu par Maître Pierre CLEMENT, notaire à SAIN[redacted]978, contenant vente par les époux GLAS -SEVE aux [redacted]IN une convention de servitude reçu par Maître Pierre CLEMENT, notaire sus-nommé le les 27 février et 9 mars 1978 ci-après littéralement retranscrite :

« Dès leur acquisition par les [redacted] DE PAOLA du lot numéro quatre, la mise en état de viabilité de la voie commune qui appartiendra, moitié indivise au lot des [redacted] DE PAOLA. et moitié indivise au lot cinq conservé par les époux GLAS, voie

commune sur laquelle les époux BASSET ont pour leur immeuble un droit de passage, cette mise en état de viabilité sera assurée à frais communs par les [redacted] DE PAOLA et les époux BASSET qui s'y obligent solidairement entre eux. en obligeant leurs héritiers solidairement entre eux, et ce dans le délai de dix huit mois de la signature de l'acte authentique d'acquisition par les [redacted] DE PAOLA. Cette mise en viabilité devant être réalisée de la manière technique suivante, qui à dès aujourd'hui l'approbation des comparants :

Décapage de la voie sur 476 M° à une profondeur de 0,20
Empierrement en gravier tout venant sur 0.25 d'épaisseur régalage au bull
Compactage avec cylindre double bille

Le tout devant permettre le passage de poids lourds n'excédant pas douze tonnes en pleine charge.

L'engagement pris par les époux BASSET et les [redacted] DE PAOLA , et des époux GLAS, et ce dans le délai de deux mois de ce jour et la réalisation de cette condition deviendra opposable aux époux BASSET par signification faite par lettre recommandé avec accusé réception de la signature de cet acte authentique.

D'un commun accord entre les comparants, les présentes seront réitérées parles [redacted] DE PAOLA dans leur acte d'acquisition pour être publiées avec lui, tous pouvoirs "leur étant donnés à cet effet par les époux GLAS et les époux BASSET.

Jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition par les [redacted] DE PAOLA. "es rapports entre les époux GLAS et les époux BASSET pour l'entretien de la voie resteront tels que fixés à l'acte du 13 mars 1974.

Dès la signature de l'acte authentique la voie, sans attendre sa mise en viabilité complète sera entretenue à frais communs par chacun des trois fonds en profitant, chaque propriétaire de fonds devant la remettre en état lors de travaux personnels qu'il aurait à y faire lui-même pour la pose de toute canalisation dégoût et autres, et ce à ses seuls frais. »

4°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre CLEMENT, notaire à SAINT GENIS LAVAL le 8 décembre 1983, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement retranscrites, savoir :

« Ainsi qu'il résulte du plan ci-annexé, la parcelle N° 1557 aura accès à la rue des Collonges, tant par la voie privée cadastrée section A n° 1401 que par la bande de terrain dépendant de la parcelle N° 1400 et permettant de rejoindre la parcelle N° 1401.

Par les présentes, M. et Mme Marc Marias GLAS et M. et Mme DE PAOLA constituent sur les parcelles N° 1400 et 1401 (fonds servants) et au profit de la parcelle N° 1557 (fond dominant) tous droits de passage en tous temps, pour tous moyens et "tous usages, ainsi que pour le passage de toutes canalisations aériennes ou souterraines ainsi que l'implantation de tous tabourets, logettes et autres ouvrages "nécessaires à l'alimentation des réseaux.

Tous droit de visite est consenti au profit de tous préposés de toutes compagnies concessionnaires pour installation, entretien des ouvrages et relevé des compteurs.

Le fonds dominant aura la charge et l'entretien de ce passage à concurrence de un/quart en ce qui concerne la parcelle 1401 et à concurrence de moitié en ce qui concerne la partie de la parcelle 1400 qui est affectée par ce passage.

Le propriétaire de ce fonds devra faire son affaire personnelle de tous rapports avec le propriétaire du fonds N° 1068 lui-même bénéficiaire du droit de passage et ayant "contribué à son édification.

M. Marc Marius GLAS constitue en outre toutes servitudes sur les parcelles N°1400 et 800 (fonds servants) au profit de la parcelle N° 1557 pour passage à l'emplacement figurant sur le plan ci-annexé, d'une canalisation d'égout devant être branché dans le tabouret situé dans la cour A 800.

L'entretien de la canalisation commune aura lieu par moitié entre le fonds 1557 et le fonds 1400 et 800.

Pour l'exercice des deux servitudes présentement constituées, il est expressément convenu que le propriétaire du fonds dominant devra remettre les lieux

en leur état tel qu'avant travaux et n'effectuer aucun ouvrage pouvant entraver le libre passage. »

5°) Aux termes de l'acte en date du 25 octobre 2000 susvisé, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement retranscrites :

« Monsieur Marc GLAS expose que les différentes circulations existant actuellement tant pour passage que pour réseaux, seront maintenues.

La cour d'usage commun ayant assiette sur les parcelles BH 185, 15 et 100, dessert l'ensemble du tènement tant pour passage en tous temps, tous moyens et tous usages que pour passage de tous réseaux, ainsi qu'implantation de tous tabourets, logettes et autres ouvrages nécessaires à la viabilisation des différents immeubles concernés.

L'immeuble A cadastré section BH n° 184, 18, 187 profite de ce passage, en ce compris l'utilisation des poubelles de l'ensemble immobilier.

Il est convenu que le propriétaire de cet immeuble supportera le tiers de tous frais d'entretien de cette partie d'usage commun en ce compris tous réseaux.

Fonds servant : BH 185-15-100
Fonds dominant : BH 185-15-100-184-18-187-186

Servitude de vue

La partie B possède des fenêtres ouvrant sur la partie A et bénéficie de ce fait, d'une servitude de vue pour lesdites ouvertures, telles qu'elles sont à ce jour, sans qu'il puisse y avoir de modification ultérieurement.

Fonds servant : BH 184-18-187
Fonds dominant : BH 185 »

Etant ici précisé qu'il relève de l'état hypothécaire susvisé que les servitudes initialement constatée par acte du 21 juillet 2009 ont été modifiées.

PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER

Concernant l'immeuble article un :

Droit de préemption urbain

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

Urbanisme

Les documents d'urbanisme sont **annexés**.

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

La société bénéficiaire de l'apport s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques en date du 19 décembre 2024 est **annexé**.

Celui-ci comporte notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

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 IMMEDIATE

Le **BIEN** objet des présentes appartient à **l'APPORTEUR**, par suite de l'acquisition indivise, pour **MOITIE (1/2)** chacun, qu'ils en ont faite de :

La Société dénommée **SCI LE DOMAINE DES CHARMILLES**, société civile immobilière au capital de 1000,00 EUR, dont le siège social est à LYON (69002) 12 Quai Saint Antoine, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 498798297.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe **FAVRE-VERAND**, notaire à GENAS (Rhône) le 6 novembre 2008.

Moyennant un prix payé pour partie comptant, et pour partie au fur et à mesure de l'achèvement des travaux.

Une copie dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3 le 30 décembre 2008, volume 2008P, numéro 14326.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est contenue dans une note **ci-annexée**.

Concernant l'immeuble article deux :

Droit de préemption urbain

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

Urbanisme

Les documents d'urbanisme sont **annexés**.

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

La société bénéficiaire de l'apport s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risque en date du 19 décembre 2024 est **annexé**.

Celui-ci comporte notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

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 IMMEDIATE

Le **BIEN** objet des présentes appartient à **l'APPORTEUR**, par suite de l'acquisition indivise, pour MOITIE (1/2) chacun, qu'ils en ont faite de :

La Société dénommée LE DOMAINE DES SOURCES, société civile ayant pour objet la construction d'immeubles – vente, au capital de 200,00 EUR, dont le siège social est à LYON (69009) 120 rue de Saint Cyr, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 498565092.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Fabien CERON, notaire à SAINT-GENIS-LAVAL (Rhône) le 13 janvier 2009,

Moyennant un prix payé pour partie comptant et pour partie au fur et à mesure de l'achèvement des travaux.

Une copie dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 4 (Rhône) 30 janvier 2009, volume 2009P, numéro 442.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est ci-après littéralement retranscrite telle que relatée dans le titre de propriété en date du 13 janvier 2009 susvisé, savoir :

« ***ORIGINE DE PROPRIETE***

Les biens et droits immobiliers, objet des présentes appartiennent à la Société dénommée LE DOMAINE DES SOURCES par suite de l'acquisition qu'elle en a faite pour partie savoir : les parcelles cadastrées section BH numéros 184,18, et 187, et la moitié indivise de la parcelle cadastrée section BH numéro 7, de :

*Monsieur Marc Georges **GLAS,** retraité, [redacted] de Madame Marie-Claude **CHABANON,** demeurant à SAINT-GENIS-LAVAL (Rhône-69230), [redacted]*

GENIS LAVAL, le 28 décembre 1964, préalable à son union célébrée à la mairie de SAINT-GENIS- LAVAL (69230), le 7 janvier 1965.

Pour l'autre partie savoir : les parcelles cadastrées section BH numéro 185, 100, 186, 215et216de :

***La** Société dénommée **"S.C.I. GUILLOUX",** Société Civile Immobilière au capital de 90.000,00 Euros, dont le siège est à SAINT-GENIS-LAVAL (69230), 4. rue Guilloux, identifiée au SIREN sous le numéro 432 888 055 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.*

Aux termes d'un acte reçu par Maître Fabien CERON, notaire soussigné, le 15 février 2008,

Moyennant savoir :

un prix payé comptant et quittancé dans l'acte pour les biens et droits immobiliers appartenant à Monsieur GLAS

- un prix payé partie comptant et quittancé dans l'acte et partie stipulée payable par la remise de locaux à construire savoir : les lots numéros 73, 74, 75, 76, 83, 84, 85 et 118 ci-après désignés

Audit acte il a été fait toutes les déclarations d'usage en pareille matière.

Une copie authentique a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de LYON, les 21 février et 10 mars 2008, volume 2008 P numéro 996.

L'état délivré sur cette formalité a révélé une inscription de privilège de vendeur prise au quatrième bureau des hypothèques de LYON, prise le 30 novembre 2000, volume ***2000 V*** *numéro* ***2642,*** *au profit de Monsieur GLAS, sus nommé contre la SCI GUILLOUX, sus-nommée en garantie du remboursement d'une somme en principal de UN MILLION SIX CENT VINGT CINQ MILLE QUARANTE FRANCS (1,625.040,00 F) soit une contrevaleur de* ***DEUX CENT QUARANTE SEPT MILLE SEPT CENT TRENTE CINQ EUROS ET SOIXANTE QUINZE CENTS (247.735,75 EUR)*** *et une somme accessoire de CENT SOIXANTE DEUX MILLE CINQ CENT QUATRE FRANCS (162.504,00 F) soit une contrevaleur* ***de VINGT QUATRE MILLE SEPT CENT SOIXANTE TREIZE EUROS ET CINQUANTE HUIT CENTS (24.773,58 EUR),*** *avec effet jusqu'au 1er octobre 2012.*

Il ici déclaré que ladite somme a été remboursée depuis par la comptabilité du notaire soussigné ainsi qu'il est constaté par un acte de mainlevée reçu par Maître Fabien CERON, notaire soussigné, le 17 mars 2008, publié au quatrième bureau des hypothèques de LYON, le 19 mai 2008 sous le numéro 4401.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Pour l'origine de propriété antérieure, les parties déclarent vouloir se référer à l'état descriptif de division et règlement de copropriété sus-énoncé. »

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

1°) Concernant Monsieur Carlos PEREIRA :

En ce qui concerne l'immeuble article un :

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

Acquisition en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître FAVRE-VERRAND, notaire à GENAS le 6 novembre 2008. Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LYON 3, le 30 décembre 2008, volume 2008P, numéro 14326.

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

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer.

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

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

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

Acquisition en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître Fabien CERON, notaire à SAINT-GENIS-LAVAL le 13 janvier 2009.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LYON 4, le 30 janvier 2009 volume 2009P, numéro 442.

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

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer.

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

2°) Concernant Madame Catherine PEREIRA :

En ce qui concerne l'immeuble article un :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :
Acquisition en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître FAVRE-VERRAND, notaire à GENAS le 6 novembre 2008. Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LYON 3, le 30 décembre 2008, volume 2008P, numéro 14326.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts
L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer.
Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :
Acquisition en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître Fabien CERON, notaire à SAINT-GENIS-LAVAL le 13 janvier 2009.
Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LYON 4, le 30 janvier 2009 volume 2009P, numéro 442.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts
L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer.

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, **les époux APPORTEURS** déclarent être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de SAINT-CHAMOND – [redacted] et s'engagent 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.

ELECTION DE DOMICILE

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

FORMALITE FUSIONNEE

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée au service de la publicité foncière de LYON 1 qui percevra la taxe de publicité foncière et sera ensuite publié :

En ce qui concerne l'immeuble article un :
Au service de la publicité foncière de LYON 3.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :
Au service de la publicité foncière de LYON 1.

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 diverses dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la base taxable de 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 de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (390 000,00 EUR) répartie comme suit :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein sur l'article un	170 000,00	0,10%	170,00
Contribution proportionnelle taux plein sur l'article deux	220 000,00	0,10%	220,00
Contribution totale			390,00

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

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

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

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- 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 présentes reliées par ASSEMBLACT empêchant toute substitution ou addition sont signées à la dernière page. Application du décret n° 2005-973 du 10.08.05 ART 14-34.

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 : cil@notaires.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.

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.

Suivent les signatures

Copie Authentique
délivrée sur 38 pages
sans renvoi ni mot nul.

POUR COPIE AUTHENTIQUE
délivrée par le notaire associé
soussigné et certifiée conforme par

[redacted]

Me Didier SANDJIAN Notaire Associé
SEREZIN DU RHONE (69)