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

105119901
SPB/ND/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE DIX NEUF DÉCEMBRE

A TOULOUSE (Haute-Garonne), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Sébastien PLA BUSIRIS, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle « CREGUT – PLA BUSIRIS » titulaire d'un office notarial à TOULOUSE, 30, rue du Languedoc, identifié sous le numéro CRPCEN 31158,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

CAZES [redacted]rie-Christine Anne [redacted]us 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 Michel DAGOT, notaire à TOULOUSE, le 25 mars 1983.

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

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Marie-Christine Anne **CAZES**, retraitée, [redacted] de Monsieur Pierre **FRAGNAC**, demeurant à TOULOUSE (31400) 25 chemin de la Pélude.

[redacted] 9 avril 1983 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 Michel DAGOT, notaire à TOULOUSE, le 25 mars 1983.

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

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Pierre FRAGNAC est présent à l'acte.

- Madame Marie-Christine CAZES, est présente à l'acte.

TERMINOLOGIE

- Le mot « **APPORTEUR** » désignera l'associé apportant des biens immobiliers dans le cadre des présentes.
- Le mot « **SOCIETE** » désignera la société dénommée « 3Neveux ».
- Les mots « **LES PARTIES** » désigneront ensemble la société et l'apporteur.
- Les mots « **BIENS** », ou « **BIEN** » ou « **LOTS** » désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.
- Le mot « **ENSEMBLE IMMOBILIER** » désignera l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.
- Le mot « **ANNEXE** » désignera tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

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 Pierre FRAGNAC

- 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 Marie-Christine CAZES

- 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.

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 - FORME ET INTERET SOCIAL

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

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

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport ou autrement, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location (y compris la mise à disposition à titre gratuit au profit des associés) de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens ou droits immobiliers en question.
- Le cas échéant, la vente, l'échange, l'apport et l'arbitrage de tout ou partie des éléments immobiliers et mobiliers du patrimoine de la Société, à condition de respecter strictement le caractère civil de la Société ;
- L'aliénation de ces biens, sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte au caractère civil de la société et qu'elle ne puisse être considérée comme un acte de commerce ;
- L'acquisition, la détention et la gestion de tous autres biens mobiliers ;
- Et ce soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement ;
- L'organisation du patrimoine familial, en vue d'en faciliter la gestion, la valorisation, la conservation et la transmission, et afin d'éviter qu'il ne soit livré aux inconvénients de l'indivision consécutive au décès d'un des associés ou aux effets d'une maladie affectant l'un des associés ;
- Et généralement, toutes opérations quelconques (y compris l'ouverture et la gestion de tous comptes bancaires et la conclusion de tout emprunt, hypothécaire ou non et, à titre exceptionnel, le cautionnement hypothécaire des associés) se rapportant à cet objet, ou contribuant à sa réalisation, à condition de respecter le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 . DENOMINATION

La dénomination sociale est : 3Neveux

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 4 . SIEGE

Le siège social est fixé à : TOULOUSE (31400), 25 chemin de la Pélude.

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

ARTICLE 5 . DUREE

La société est constituée pour une durée de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (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 6 – APPORTS – LIBERATION

I- Apports des associés

Les associés effectuent les apports suivant à la société :

Apports immobiliers

Monsieur Pierre **FRAGNAC** effectue les apports immobiliers suivants :

En ce qui concerne l'immeuble article un :

Dans un ensemble immobilier, soumis au régime de la copropriété, situé à [redacted] 247 Rue de Vaugirard.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	44	1 RUE PAUL BARRUEL	00 ha 19 a 04 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Annexe 1 Vaugirard – Extrait de plan cadastral

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro cent sept (107)
Au sous-sol, escalier F,
Une cave.
Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent trente-sept (237)
Au cinquième étage, escalier F, porte gauche,
Un appartement comprenant : entrée, cuisine, salle à manger, trois chambres, salle de bain, W.C, débarras.
Et les soixante-dix /dix millièmes (70 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

Cette désignation est celle qui résulte de l'état descriptif de division – règlement de copropriété reçu par Maître LE DIEU DE VILLE notaire à [redacted] le 10 mars 1973.

Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas annexés.

Compte tenu de cette absence de plan, le notaire soussigné n'a notamment pas été mis en mesure de vérifier :

- l'absence d'annexion ou d'utilisation irrégulière privative de parties communes ;
- et l'absence de travaux portant sur les parties communes et/ou travaux ayant nécessité la souscription d'une assurance dommages-ouvrage.

Les PARTIES déclarent vouloir faire leur affaire personnelle de cette situation et requièrent le notaire soussigné de poursuivre la lecture.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 LE DIEU DE VILLE notaire à [redacted] le 10 mars 1973, publié au service de la publicité foncière de [redacted] 2 le 8 mai 1973, volume 1190, numéro 10.

Quote-part détenue par l'apporteur

Monsieur Pierre **FRAGNAC** déclare apporter en nature la totalité en pleine propriété du **BIEN** ci-dessus désigné.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de **CINQ SOIXANTE- DIX MILLE EUROS,**

Ci…….570 000,00 EUR

Les caractéristiques détaillées de cet apport immobilier figurent ci-dessous dans la partie intitulé « TROISIEME PARTIE – APPORT IMMOBILIER ».

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

Dans un ensemble immobilier, soumis au régime de la copropriété, situé à [redacted]

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	42	7 RUE PAUL BARRUEL	00 ha 27 a 51 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Annexe 2 Procession – Extrait de plan cadastral

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro trois cent vingt-huit (328)

Au premier sous-sol, un emplacement de voiture particulière portant le numéro 18.

Et les quatre-vingt-seize /dix millièmes (96 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas annexés.

Compte tenu de cette absence de plan, le notaire soussigné n'a notamment pas été mis en mesure de vérifier :

- l'absence d'annexion ou d'utilisation irrégulière privative de parties communes ;

- et l'absence de travaux portant sur les parties communes et/ou travaux ayant nécessité la souscription d'une assurance dommages-ouvrage.

Les PARTIES déclarent vouloir faire leur affaire personnelle de cette situation et requièrent le notaire soussigné de poursuivre la lecture.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 LACOURTE notaire à PARIS le 2 février 1972, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 14 mars 1972, volume 655, numéro 8.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS le 17 octobre 1973, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 14 décembre 1973, volume 1550, numéro 6 *(Modification de la superficie du lot 156 ; suppression du lot 500 divisé en lots 400 à 447).*

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS le 6 février 1974, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 8 mars 1974, volume 1687, numéro 6 *(Suppression du lot 403 remplacé par les lots 448 et 449).*

- aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS le 14 mars 1975, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 10 avril 1975, volume 2198, numéro 13 *(Suppression du lot 155 qui est remplacé par les lots 159 et 160 ; suppression du 158 qui est remplacé par les lots 161 et 162).*

Quote-part détenue par l'apporteur

Monsieur Pierre **FRAGNAC** déclare apporter en nature la totalité en pleine propriété du **BIEN** ci-dessus désigné.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de **VINGT-TROIS MILLE EUROS,**

Ci……...23 000,00 EUR

Les caractéristiques détaillées de cet apport immobilier figurent ci-dessous dans la partie intitulé « TROISIEME PARTIE – APPORT IMMOBILIER ».

Effet relatif

Tous les immeubles ont la même origine ci-après relatée.

1°) Attestation de propriété immobilière suite au décès de Madame Mariette FRAGNAC, survenu à [redacted] le 24 mars 2023, suivant acte reçu par Maître PLA BUSIRIS, notaire à TOULOUSE, le 28 septembre 2023, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 3 octobre 2023, volume 2023P, numéro 29996.

2°) Attestation de propriété immobilière suite au décès de Madame Marie FRAGNAC, survenu à [redacted] le 19 avril 2023, suivant acte reçu par Maître PLA BUSIRIS, notaire à TOULOUSE, le 28 septembre 2023, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 3 octobre 2023, volume 2023P, numéro 29998.

Apports en numéraire

Les associés effectuent les apports suivants à la société :

Apports en numéraire en pleine propriété :

- Monsieur Pierre **FRAGNAC** : la somme de **UN EURO, Ci,…….…….……..... 01,00 EUR**

Laquelle somme sera libérée à première demande de la gérance.

- Madame Marie-Christine **CAZES** : la somme de **TROIS EUROS, Ci,…….…….……..... 03,00 EUR**

Laquelle somme sera libérée à première demande de la gérance.

TOTAL DES APPORTS……CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE QUATRE EUROS (593 004,00 EUR).

II – Libération des apports

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

Apports en numéraire

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

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

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

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

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

Apports en nature

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

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

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : **CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE QUATRE EUROS (593 004,00 EUR)**.

Il est divisé en 593.004 parts, de UN EURO (01,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 593.004, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- Monsieur Pierre FRAGNAC : 593.001 parts numérotées de 1 à 593.001;
- Madame Marie-Christine CAZES : 3 parts numérotées de 593.002 à 593.004.

Tableau récapitulatif

Associés	Nombre de parts en pleine propriété
Monsieur Pierre FRAGNAC Parts sociales n°1 à 593.001	593.001
Madame Marie-Christine CAZES Parts sociales n° 593.002 à 593.004	3
TOTAL	593.004

ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL

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 création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL

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

En cas de démembrement des parts sociales

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts, le démembrement se reportera purement et simplement sur les sommes attribuées dont il devra être fait immédiatement remploi par l'usufruitier et le nu-propriétaire (versement sur un compte bancaire démembré, acquisition d'un nouveau bien démembré etc.).

Afin de permettre ledit remploi, préalablement au versement de toute somme d'argent, l'usufruitier et le nu-propriétaire, conjointement, devront adresser au gérant de la société leurs instructions écrites relatives au remploi des sommes résultant de la réduction de capital. Ces instructions doivent être adressées au gérant au moins 7 jours avant la décision constatant la réduction de capital par annulation des parts démembrées.

A défaut d'instructions reçues par le gérant ou en cas de désaccord entre l'usufruitier et le nu-propriétaire 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. Le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier. Dans cette hypothèse, les dispositions de l'article 587 du Code civil

s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées.

Pour le cas où l'usufruit d'une même part 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 faite par un ou plusieurs usufruitiers un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Il est rappelé qu'à défaut d'accord entre l'usufruitier et le nu-propriétaire sur l'objet du remploi des sommes attribuées, ils devront, préalablement à la décision constatant la réduction de capital par annulation des parts démembrées, constater les conséquences de leur désaccord dans une convention aménageant les conditions de restitution du numéraire attribué à l'usufruitier sous forme d'un quasi-usufruit.

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.

L'attention des associés est attirée :

- Sur les incertitudes juridiques et fiscales existant actuellement à ce titre, principalement dans l'hypothèse d'une réduction de capital social, avec attribution de numéraire et constitution d'un quasi-usufruit.

- Et sur l'opportunité d'analyser le droit positif applicable au moment de ladite réduction de capital, afin de procéder, le cas échéant, à l'enregistrement préalable des décisions afférentes à cette réduction, auprès des services fiscaux.

TITRE III. - PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 – DROITS ATTACHES AUX PARTS

10-1 – Droits attachés aux parts sociales

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.

Outre le remboursement du capital, non déjà amorti, qu'elle représente, chaque part sociale donne droit à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices annuels, les primes, les réserves et le boni de liquidation, sauf disposition contraire prise à l'unanimité des associés.

Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions.

10-2 Droit d'intervention dans la vie sociale

Deux fois par an, tout titulaire de parts a le droit d'obtenir communication des livres et des documents sociaux. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Il peut, à toute époque, obtenir, au siège social, la délivrance d'une copie certifiée des statuts à jour à la date de sa demande.

Est annexée à ce document la liste mise à jour des associés ainsi que des gérants.
À tout moment, il peut poser des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai de un mois.

Il participe aux décisions collectives d'associés dans les conditions évoquées ci-après.

10-3 Droit au maintien des engagements sociaux

En aucun cas, les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

10-4 Obligations aux dettes sociales

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion du nombre de parts qu'ils possèdent à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, applicables en la matière.

10-5 Obligations de respecter les statuts

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 ainsi qu'aux décisions collectives d'associés et aux décisions de la gérance.

Héritiers et créanciers ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents sociaux ni s'immiscer dans les actes de la vie sociale.

10-6 Minorité

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés et inopposables aux tiers. Pour l'application de la présente clause, est entendu comme un associé protégé, tout associé mineur ou majeur faisant l'objet d'une mesure de protection juridique visée par les articles 425 et suivants du Code civil.
Les associés protégés ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux, sans jamais pouvoir engager leur patrimoine personnel.
En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales, propriété de l'associé protégé. La contribution définitive entre les autres associés aura lieu à proportion de leur participation au capital par rapport au nombre total de parts détenus par les autres associés hors prise en compte de la participation de l'associé protégé.

10-7 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.

10-8 Démembrement

Pour l'application des présents statuts, il est convenu que le mot « associé » renvoi tant à l'usufruitier et au nu-propriétaire. Il en résulte que toute référence faite à l'associé dans les statuts renvoie indifféremment au nu-propriétaire de parts sociales ou à l'usufruitier desdites parts ensemble ou séparément.

Dans tous les cas, l'usufruitier et le nu-propriétaire devront être convoqués à toutes les décisions collectives et conserveront le droit d'y participer, selon les modalités ci-après définies.

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 ordinaires ou extraordinaires, à l'exception des décisions extraordinaires concernant la dissolution anticipée, la prorogation, la fusion, la scission de la société ou l'apport partiel de ses actifs, pour lesquelles le droit de vote appartiendra conjointement à l'usufruitier et au nu-propriétaire, le refus de l'un entraînant de plein droit le refus de l'autre. Il est expressément précisé ici que ce droit de vote conjoint ne constitue en aucune manière la création d'un droit de vote double attaché aux actions démembrées, mais seulement le partage d'un droit de vote simple sur lequel un veto pourra être opposé par l'un ou l'autre des copropriétaires des actions démembrées. Ainsi, qu'elle que soit l'issue du vote conjoint, une seule voix sera comptabilisée en « pour » ou en « contre » à proportion de la quotité du capital représenté par les actions démembrées.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées seul par l'usufruitier dans les conditions ci-dessus exposées.

ARTICLE 11 – MUTATIONS – NANTISSEMENT REALISATION FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

11-1 Mutation entre vifs

1°) 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 ou transfert sur le registre des associés. 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 d'une copie authentique ou d'un original de l'acte de cession.

2°) Sont soumises à l'agrément, par une **décision extraordinaire** prise à l'**unanimité**, toutes opérations à titre onéreux ou à titre gratuit, notamment toutes cessions, échanges, apports à société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales au profit de toutes personnes physiques ou morales, **à l'exception des cessions entre associés**.
Sont notamment concernées les opérations portant sur l'attribution de la qualité d'associé à un tiers (mise en communauté de parts, revendication de la qualité d'associé par le conjoint en application de l'article 1832-2 du Code civil etc.) ou tout transfert des droits sur les parts sociales et notamment l'usufruit ou tout droit de jouissance.

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 (usufruitier et nue-propriétaire) 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.

Le projet notifié doit, sans que cette liste soit limitative, faire apparaître les noms, prénoms, profession, nationalité, domicile et régime matrimonial du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée, la nature des droits cédés, les conditions et le prix de cette cession ou la valeur vénale retenue s'il s'agit d'une cession à titre gratuit.

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

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

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

2- **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 sera fixé dans les conditions exposées à l'article 12.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de deux 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.

En cas de démembrement des parts sociales

Si un usufruitier de parts sociales s'est porté acquéreur dans les conditions sus-indiquées sans que le ou les nus-propriétaires n'aient exprimé la même volonté, il sera réputé s'être porté acquéreur des parts sociales en pleine propriété.

Il en sera de même pour le nu-propriétaire de parts sociales quand l'usufruitier desdites parts n'aura pas exprimé sa volonté.

Dans le cas où le nu-propriétaire et l'usufruitier auront tous les deux décidé de se porter acquéreurs, ils seront réputés s'être portés acquéreurs, l'usufruitier pour

l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété, et la valeur des parts sera répartie entre eux sur la base d'une évaluation économique de leurs droits respectifs en retenant comme critères :

- l'espérance de vie de l'usufruitier avec comme base la dernière table de mortalité publiée par l'institut national de la statistique et des études économiques ;
- le rendement net de l'actif social au cours de l'exercice considéré ;
- la valeur vénale des actifs sociaux à la date de la cession.

Tout désaccord entre un nu-propriétaire et un usufruitier sur la détermination de la valeur de leurs droits respectifs sera étranger à la société, ils feront leur affaire personnelle de toute procédure tendant à déterminer la valeur de leurs droits respectifs, et ils en supporteront seuls les frais.

En outre, il y aura solidarité entre l'usufruitier et le nu-propriétaire pour le paiement du prix des parts acquises.

11-2 Mutation par décès

A moins qu'il ait déjà la qualité d'associé, tous héritiers ou légataires d'un associé décédé, le conjoint commun en biens d'un associé décédé attributaire de parts communes, tous dévolutaires de parts ayant appartenu à un associé dont la personnalité morale est disparue, qu'ils aient qualité de personnes morales ou de personnes physiques, doivent obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant dans les formes d'une **décision extraordinaire** prise à **l'unanimité**, hors la présence de ces héritiers, légataires ou dévolutaires, les voix attachées aux parts de leurs auteurs n'étant pas retenue pour le calcul du quorum et de la majorité. Cet agrément doit être obtenu sans distinction des droits transmis, qu'ils portent par exemple sur de la pleine propriété, de l'usufruit, de la nue-propriété, qu'ils portent uniquement sur l'attribution de la qualité d'associé.

Les ayants-droits 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 quatre mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité juridique de l'associé. Cette demande devra être adressée à la société et à chacun des autres associés.

Dans le délai de deux mois à compter de la dernière notification à la Société et à chacun des autres associés, le gérant doit notifier aux ayants droits ainsi qu'à tous les associés la décision de l'assemblée des associés réunie à l'initiative du gérant.

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 l'absence de décision collective des associés dans le délai de deux mois ayant commencé à courir à compter de la dernière notification à la Société et à chacun des autres associés, l'agrément sera réputé accordé.

Les ayants-droits qui ne deviennent pas associés, n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

En cas de refus d'agrément, chacun des associés dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la transmission à cause de mort.

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.

Si les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts sociales objet de la transmission, la gérance peut proposer la candidature d'un ou plusieurs acquéreurs, lesquels doivent être agréés par l'organe compétent mais la gérance peut également proposer aux associés consultés en conséquence, de faire racheter les parts à la Société. Dans ce dernier cas, celles-ci sont annulées et le capital est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetés.

La gérance notifie aux ayants-droits 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.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts n'est faite aux ayants-droits dans un délai de trois mois, à compter de la notification aux ayants-droits et à chacun des autres associés de la décision de refus d'agrément, l'agrément des ayants droits est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si les ayants-droits n'acceptent pas le prix offert, celui-ci sera fixé dans les conditions exposées à l'article 12. Cette valeur sera déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, les associés peuvent renoncer au rachat et décider d'agréer les ayants droits.

En cas de renonciation par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut lui substituer tout associé ou tiers de son choix, à moins que la Société ne décide de racheter elle-même les parts. Le cas échéant et si nécessaire, le candidat cessionnaire substitué doit lui-même être agréé par l'organe compétent.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

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

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.

Les règles prévues à l'article 11-1 ci-dessus pour le cas du démembrement des parts sociales s'appliquent.

11-3 Nantissement - Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous signature privée signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

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 à l'acquéreur 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.

11-4 Retrait d'associé

Un associé peut se retirer unilatéralement de la société à condition d'en informer cette dernière et chacun de ses coassociés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins douze mois avant son retrait effectif et ce pour conserver ses droits à la rémunération de son capital tels qu'ils sont déterminés ci-après.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

Sauf accord contraire entre la société et l'associé retrayant, le retrait prend effet douze mois à compter de la notification de la décision de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait avec prise en compte des sommes qui n'auraient pas été distribuées. L'associé retrayant perd son droit aux distributions intervenant postérieurement à la prise 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.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, dans les conditions exposées à l'article 12.

Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social conformément aux stipulations de l'article 9.

Le remboursement a lieu au comptant au jour de la prise d'effet du retrait.

Les frais et honoraires d'expertise liés au retrait 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, le sort de cette créance sera réglé par la convention établie entre les parties. A défaut, le retrait sera sans incidence sur le maintien de la créance de compte courant postérieurement au rachat des parts de l'associé.

En cas de démembrement des parts sociales.

La demande de retrait devra émaner de l'usufruitier et du nu-propriétaire résultant d'une notification conjointe faite à la société et aux associés.

En aucun cas, l'usufruitier ou le nu-propriétaire ne peut contraindre l'autre à se retirer de la société.

Dans l'hypothèse où le retrait serait accordé, l'attribution des sommes en numéraire ou d'un bien en nature à l'usufruitier et au nu-propriétaire sera régie par les dispositions du paragraphe intitulé « En cas de démembrement » de l'article 9.

ARTICLE 12 – RECOURS A L'EXPERTISE

Lorsque la cession des parts est envisagée que ce soit en application de l'article 11 ou de tout évènement résultant des présentes impliquant le rachat des parts d'un associé par la société ou les autres associés, les stipulations ci-après

auront vocation à s'appliquer à défaut d'accord entre les parties pour l'évaluation des parts.

La valeur des parts est en principe déterminée d'un commun accord entre les parties, à défaut d'accord, les parts seront évaluées par un expert ayant de solides connaissances comptables en matière d'évaluation de droits sociaux choisi sur la liste des experts inscrits auprès de la Cour d'Appel dans le ressort de laquelle se situe le siège social de la société, en vigueur au jour du choix agissant conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Il sera désigné d'un commun accord des parties, ou, à défaut d'accord, nommé par jugement du président du tribunal judiciaire du ressort du siège social de la Société.
La décision de l'expert sera définitive et sans recours aucun, sauf erreur manifeste.

En cas de recours à l'expertise selon la procédure ci-dessus exposée, les frais et honoraires de celle-ci sont répartis à hauteur de la moitié chacun entre le cédant et le cessionnaire, que ce dernier soit un associé, un tiers ou la société elle-même, mais ils seront solidairement tenus entre eux à l'égard de l'expert.
En cas de pluralité de cessionnaires, la répartition entre chacun d'eux a lieu au prorata du nombre de parts sociales nouvellement acquises, sans que cela ne puisse modifier la répartition des frais entre cédant et cessionnaire.
En cas de pluralité de cédants, la répartition entre chacun d'eux a lieu au prorata du nombre de parts sociales détenues, sans que cela ne puisse modifier la répartition des frais entre cédant et cessionnaire.

En cas de recours à l'expertise d'un tiers, les parties s'obligent à lui transmettre dans les meilleurs délais l'intégralité des documents et informations qui pourraient être réclamés par l'expert dans le cadre de l'exécution de sa mission et de lui révéler spontanément tout élément pouvant lui être utile.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE 13 – NOMINATION - REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – VACANCE

13-1 Nomination

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision collective extraordinaire des associés prise à l'unanimité.

13-2 Révocation

Le gérant est révoqué par décision collective extraordinaire des associés prise à l'unanimité.

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

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

13-3 Démission

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

13-4 Incapacité

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit à compter du jour de son placement sous l'un des régimes de protection juridique visés par les articles 425 et suivants de Code civil, en ce compris notamment la prise d'effet d'un mandat de protection future.

En l'absence de cogérant, une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé aux fins de nommer un nouveau gérant.

13-5 Vacance

Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut désormais réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

ARTICLE 14 – POUVOIRS - INFORMATION DES ASSOCIES

14-1 Pouvoirs externes

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.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés et notamment confier tous mandats de gestion au profit de tous établissements financiers ou sociétés de bourse.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit aux termes des présentes soit dans un acte distinct.

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

14-2 Pouvoirs internes

Dans les rapports entre associés, le ou les gérants, ensemble ou séparément, peuvent accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt de la société, à l'exception des actes et décisions ci-après qui devront être autorisés par suite de la **signature conjointe des gérants**, dans l'hypothèse d'une pluralité de gérants :

- Souscription de tout emprunt ou obtention de découverts en banque d'un montant supérieur à MILLE EUROS (1 000,00 EUR) ;
- Affectation d'un actif de la société à la garantie de la dette d'un tiers ;
- Acquisition de tout bien immobilier ;
- La vente de tout bien immobilier ;
- La conclusion d'un bail commercial, professionnel, rural, son renouvellement, sa modification ou sa résiliation ;
- La souscription de tout produit financier ou les placements financiers des liquidités (dépôt à terme, contrat de capitalisation, acquisition ou souscription de valeurs mobilières etc.).

Pour tous les autres actes et décisions les gérants exercent séparément leurs pouvoirs, sauf le droit qui appartient chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toute infraction à la présente disposition pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

14-3 Rémunération des gérants

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération dont toutes modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision ordinaire, en accord avec l'intéressé.

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

14-4 Responsabilité des gérants

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 faits, 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.

14-5 Information des associés

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

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

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 15 – FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

Une décision collective peut prendre la forme :

- d'une assemblée générale,
- d'une consultation écrite,
- ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signature privée.

ARTICLE 16 – DECISIONS PRISES EN ASSEMBLEE GENERALE

16-1 Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux doit informer le ou les autres de son intention de provoquer une décision collective. A défaut d'accord entre eux sur le libellé de l'ordre du jour et du texte du projet de résolutions, le plus diligent d'entre eux fait arrêter l'ordre du jour et le texte des résolutions par le président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours, tous gérants entendus. La décision de justice désigne alors celui des gérants chargé de provoquer la décision collective.

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.

Le gérant doit alors soit procéder à la consultation des associés, soit s'engager à inscrire cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation écrite.

Cette seconde possibilité est écartée lorsque la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations (défaut de réunion de l'assemblée ordinaire annuelle). Dans ce cas, il doit immédiatement consulter les associés.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal judiciaire du lieu du siège social, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

En outre, 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.

16-2 Projet de résolution - 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 ces 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.

16-3 Assistance et représentation aux assemblées

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 sous réserve qu'il soit associé de la société.

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

Il convient de rappeler que 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. Le mandat devra donc prévoir une faculté de pluri-représentation au profit du mandataire dérogeant à cette règle.

16-4 Tenue des assemblées

L'assemblée est présidée par le gérant, ou l'un d'eux.

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.

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.

16-5 Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur le registre spécial tenu au siège social ci-dessous décrit.

ARTICLE 17 – CONSULTATIONS ECRITES

En cas de consultation écrite, la gérance notifie, en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution ainsi que tous les documents s'y rapportant, en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé « adopté » ou « rejeté » ou « abstention », étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

Il est précisé que le vote ne peut pas être assorti d'une condition.

L'associé dispose d'un délai minimum de quinze jours à compter de la date de réception des documents nécessaires à son information, pour émettre son vote et celui-ci, pour être retenu, doit parvenir au siège de la société dans les trente jours à compter de la date d'envoi de la consultation. La lettre de consultation fait mention de ce délai.

Etant précisé qu'en cas de démembrement des parts sociales, la notification doit être également effectuée à l'égard du nu-propriétaire alors même qu'il pourrait ne pas avoir de droit de voter les décisions envisagées.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessous prévu.

ARTICLE 18 – 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 signatures privées, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Etant précisé qu'en cas de démembrement des parts sociales, le nu-propriétaire doit être signataire de l'acte alors même qu'il pourrait ne pas avoir le droit d'exprimer son vote pour les décisions envisagées.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessous prévu.

ARTICLE 19 – REGISTRE DES DELIBERATIONS

Les consultations d'associés doivent faire l'objet de procès-verbaux comportant les mentions suivantes :

- les nom et prénoms des associés ayant participé à la consultation ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux ;
- les documents et rapports soumis aux associés ;
- le texte des résolutions mises aux voix, observation faite qu'il faut reproduire non seulement les résolutions adoptées définitivement, mais aussi celles qui ont été rejetées par les associés ;
- le résultat des votes.

En outre, s'il s'agit d'une consultation en assemblée, il convient d'indiquer également :

- la date et le lieu de la réunion ;
- les nom, prénoms et qualité du président de séance ;
- un résumé des débats.

En cas de consultation écrite, la justification du respect des formalités indiquées ci-dessus pour la consultation et la réponse de chaque associé doivent être annexées au procès-verbal.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il s'agit d'une assemblée, par le président de séance.

Les procès-verbaux doivent être établis sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais, soit par un juge du tribunal de commerce ou du tribunal d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège social.

Les procès-verbaux peuvent aussi être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

Lorsque la décision des associés résulte d'un acte, elle doit faire l'objet, à sa date, d'une mention, dans le registre ou sur les feuilles mobiles prévues ci-dessus, indiquant sa forme (acte sous signature privée ou notarié), sa nature, son objet et les signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous signature privée, ou sa copie authentique, s'il est notarié, doit être conservé dans les archives sociales de manière qu'il puisse être consulté en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des décisions collectives des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant ou par le liquidateur.

ARTICLE 20 – DECISIONS ORDINAIRES

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

Quorum :

Une décision ordinaire de l'assemblée des associés ou résultant d'une consultation par correspondance, ne sera valablement prise sur première convocation que pour autant que les associés présents ou représentés à l'assemblée ou les associés votants par correspondance (selon le cas), disposent de plus des deux tiers des droits de vote de la Société.

Dans l'hypothèse où sur première convocation le quorum ci-dessus stipulé ne serait pas atteint, une décision ordinaire de l'assemblée des associés ou résultant d'une consultation par correspondance, pourra être prise sur seconde convocation sans exigence d'un quorum.

En cas de démembrement des parts sociales, sont seuls pris en considération pour le calcul du quorum les droits de votes pouvant s'exprimer sur les décisions concernées en application de l'article 10-8 des présents statuts. Dans l'hypothèse où en application dudit article le vote doit être exprimé conjointement par le nu-propriétaire et l'usufruitier, les droits de votes ne seront pris en compte que si les deux sont présents ou représentés ou se sont exprimés par correspondant (selon le cas).

Majorité :

Toute décision de nature ordinaire de l'assemblée des associés ou résultant d'une consultation par correspondance, ne sera valablement prise que pour autant qu'elle ait recueilli **la majorité des deux tiers des droits de vote** dont disposent les votants présents ou représentés s'agissant d'une assemblée, ou ayant voté par correspondance s'agissant d'une consultation par correspondance.

ARTICLE 21 – DECISIONS EXTRAORDINAIRES

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 ordinaire et notamment celles ayant trait à la nomination ou la révocation d'un gérant.

Quorum :

Une décision extraordinaire de l'assemblée des associés ou résultant d'une consultation par correspondance, ne sera valablement prise (que ce soit sur première ou sur seconde convocation) que pour autant que les associés présents ou représentés à l'assemblée ou les associés votants par correspondance (selon le cas), disposent ensemble de l'intégralité des droits de vote de la Société.

En cas de démembrement des parts sociales, sont seuls pris en considération pour le calcul du quorum les droits de votes pouvant s'exprimer sur les décisions concernées en application de l'article 10-9 des présents statuts. Dans l'hypothèse où en application dudit article le vote doit être exprimé conjointement par le nu-propriétaire et l'usufruitier, les droits de votes ne seront pris en compte que si les deux sont présents ou représentés ou se sont exprimés par correspondant (selon le cas).

Majorité :

Toute décision de nature extraordinaire de l'assemblée des associés ou résultant d'une consultation par correspondance, ne sera valablement prise que pour autant qu'elle ait recueilli les **trois quarts des droits de vote** dont disposent les votants présents ou représentés s'agissant d'une assemblée, ou ayant voté par correspondance s'agissant d'une consultation par correspondance, sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts.

ARTICLE 22 – EFFETS DES DECISIONS

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 23 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer 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.

ARTICLE 24 – 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 ;
- de les reporter à nouveau ;
- répartir les bénéfices entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

En l'absence de décision relative à l'affectation du résultat, il sera considéré comme reporté à nouveau.

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 leur part dans le capital social.

Répartition du bénéfice social en cas de démembrement de propriété.

En cas de démembrement des parts sociales, le bénéfice social distribuable et le report à nouveau bénéficiaire, s'ils sont mis en distribution, reviendront exclusivement à l'usufruitier des parts, en pleine propriété quelle que soit l'origine des bénéfices réalisés par la société, qu'ils puissent être qualifiés des bénéfice courant, exceptionnel ou autre. En conséquence, dans l'hypothèse où la société relèverait du régime des sociétés de personne l'usufruitier sera seul imposable au titre des bénéfices sociaux. Corrélativement, il sera seul susceptible d'imputer les pertes sociales sur ses revenus.

En cas de distribution de réserve, les sommes ou actifs attribués aux associés resteront soumis au même démembrement entre l'usufruitier et le nu-propriétaire.

Ainsi, si le paiement a lieu en nature (par exemple, en cas de distribution d'actifs financiers ou immobiliers), le démembrement se reportera sur les biens ainsi attribués, au titre de la subrogation réelle, sauf convention contraire.

En revanche, si le paiement a lieu en numéraire, l'usufruitier pourrait, sauf convention contraire, exercer son droit de quasi-usufruitier, au titre de l'article 587 du Code civile, avec dispense d'emploi et de fournir caution.

Par suite, et sauf accord unanime préalable des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à moins que la Société soit intervenue à l'acte constatant l'accord des usufruitiers et nus-propriétaires, la gérance sera tenue de remettre le numéraire au titre de la distribution de réserve, 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.

Il convient de préciser que cette option devra être renouvelée, le cas échéant, lors de chaque distribution de réserve.

Il est attiré l'attention des parties :

- Sur les incertitudes juridiques et fiscales existant actuellement à ce titre, principalement dans l'hypothèse d'une distribution de réserves.
- Et sur l'opportunité d'analyser le droit positif applicable au moment de la distribution desdites réserves, afin de procéder, le cas échéant, à l'enregistrement préalable des décisions afférentes à cette réduction, auprès des services fiscaux.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 – 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. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération peuvent être fixées conventionnellement entre l'associé concerné et 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.

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

ARTICLE 27 – CONVENTIONS REGLEMENTEES

La gérance ou, s'il en existe un, le commissaire aux comptes doit présenter à l'assemblée générale annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une autre personne morale dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

L'assemblée générale annuelle statue sur ce rapport.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

ARTICLE 28 – REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire ou 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 29 – 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 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 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 30 – 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 31 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

TELS SONT LES STATUTS

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société ainsi que les requérants l'y obligent.

IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de [redacted] par le notaire soussigné.

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.

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.

ACTES - SOCIETE EN FORMATION

A/ 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.

B/ Actes accomplis après 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.

C/ Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent au gérant, avec faculté de déléguer dès à présent, notamment à tout employé de l'office notarial dans lequel le notaire soussigné exerce ses fonctions de notaire, pour accomplir les actes suivants :

- ouverture d'un compte en banque au nom de la société, auprès d'un établissement bancaire dont le choix est laissé à la discrétion du mandataire susmentionné.
- signer tous documents et d'effectuer toutes démarches, nécessaires à la conclusion des opérations ci-dessus mentionnées.

Tous pouvoirs lui sont en outre 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.

NOMINATION DU PREMIER GERANT

Les associés nomment pour premier gérant de la société :

Monsieur Pierre **FRAGNAC** ci-dessus plus amplement identifié.

Nommé pour une durée indéterminée.

Monsieur Pierre **FRAGNAC** déclare accepter cette fonction et qu'il n'existe de son chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à ces nominations.

Il ne percevra pas de rémunération au titre de ses fonctions (sauf décision ultérieure de la collectivité des associés conformément aux dispositions statutaires). Toutefois, il aura droit au remboursement des frais exposés dans le cadre de son mandat sur présentation de justificatifs adéquats.

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

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

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

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

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

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

DECLARATION ANNUELLE

Il est fait état auprès des associés des 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.

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacun des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990 E 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 n'avoir pas à supporter ladite taxe.

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.

TROISIEME PARTIE – APPORT IMMOBILIER

CARACTERISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITES DE L'APPORT DE PROPRIETE BATIE

Evaluation

En ce qui concerne l'immeuble article un :

Le **BIEN** apporté et désigné ci-dessus à l'article un est évalué, en toute propriété, à la somme de **CINQ CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (570.000,00 EUR).**

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

Le **BIEN** apporté et désigné ci-dessus à l'article deux est évalué, en toute propriété, à la somme de **VINGT-TROIS MILLE EUROS (23 000,00 EUR).**

Soit un total des apports immobiliers d'un montant de CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE EUROS (593 000,00 EUR).

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, les apporteurs seront subrogés dans tous leurs droits et obligations attachés audit bien.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

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

Garantie de jouissance

L'apporteur déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

Garantie contre le risque d'éviction

L'apporteur garantit la société contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, l'apporteur déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux, interdiction d'habiter ou arrêté de péril,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes, et qu'il n'existe aucune procédure de revendication à son encontre par le syndicat des copropriétaires,
- qu'il n'a subi aucun sinistre et ce depuis qu'il est propriétaire ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que la société un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,

Par ailleurs, l'apporteur subroge la société dans tous ses droits et actions.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

En ce qui concerne l'immeuble article un et l'immeuble article deux :

Deux états hypothécaires délivrés le 11 décembre 2024 ne révèlent aucune inscription ni prénotation.

Ces états hypothécaires sont annexés.

Annexe 3 EHF

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

Servitudes

Les associés profiteront ou supporteront les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

L'apporteur déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, du règlement de copropriété -état descriptif de division et de ses modificatifs, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

Etat du bien

La société prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si l'apporteur a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,

- si l'apporteur, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux qui entreraient dans le champ d'application des dispositions des articles 1792 et suivants du code civil ;
- s'il est prouvé par la société, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus de l'apporteur.

Contenance du terrain d'assiette

L'apporteur ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

Impôts et taxes

Impôts locaux

L'apporteur déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

La société est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre l'apporteur et la société au *prorata temporis* en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Les parties déclarent faire directement entre elles le remboursement du prorata de taxe foncière concernant le nombre de jours restant à courir jusqu'au 31 décembre de l'année en cours.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

L'apporteur déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Aide personnalisée au logement

L'apporteur déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

Agence nationale de l'habitat

L'apporteur déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

Imputation du déficit foncier sur le revenu global

L'apporteur reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné :

- que l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global, conformément aux dispositions de l'article 156-1-3 du Code général des impôts, n'est définitivement acquise que si le contribuable maintient l'affectation de l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation est pratiquée ;
- des conséquences fiscales en cas de non-respect de ces conditions, le cas échéant.

Contrats de distribution et de fourniture

La société bénéficiaire de l'apport fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par l'apporteur.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

L'apporteur déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture et pour les contrats de distribution et de

fourniture supportés directement par le locataire en place, ne pas avoir connaissance de difficultés de la part des distributeurs dans le recouvrement de leurs factures.

Assurance

La société, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat à l'apporteur, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

Contrat d'affichage

L'apporteur déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

Absence d'opération de construction ou de rénovation depuis dix ans

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER

Droit de préemption urbain

Concernant l'ensemble des immeubles :

Les présentes ne donnent pas ouverture au droit de préemption urbain, le **BIEN** constituant un seul local à usage d'habitation avec ses locaux accessoires dans un bâtiment dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme) ou, à défaut de règlement de copropriété, si l'état descriptif de division a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier.

En outre, il résulte des documents d'urbanisme obtenus que la commune n'a pas pris de délibération motivée pour déroger à ces dispositions légales.

Urbanisme – pièces obtenues

En ce qui concerne l'ensemble des immeubles :

Est annexé aux présentes une note de renseignement d'urbanisme en date du 5 novembre 2024.

Annexe 4 Documents d'urbanisme

- Périmètre de protection d'un monument historique

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

La société :

- s'oblige 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 les documents d'urbanisme susvisés ;

- reconnait que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'entendue et les effets desdites charges et prescriptions.

Conditions particulières relatives à l'existence d'une copropriété

STATUT DE LA COPROPRIETE

Concernant l'ensemble des immeubles :

Syndic de copropriété

Le syndic de l'immeuble est le cabinet JEAN CHARPENTIER, situé à [redacted]

Respect du règlement de copropriété

Le présent apport a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont la **SOCIETE** 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.

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 12 décembre est annexé.

Annexe 5 Etat daté

Répartition entre l'APPORTEUR et la SOCIETE de la charge de paiement des créances de la copropriété

- Principes de répartition

Principes légaux :

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre l'**APPORTEUR** et la **SOCIETE** de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;
- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où les présentes sont notifiées au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967) ;
- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe à l'**APPORTEUR** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;
- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **APPORTEUR** ou **SOCIETE**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux, travaux et fonds de réserve

A – Charges courantes : il est convenu entre les parties que l'**APPORTEUR** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de la **SOCIETE**.

B – Travaux : l'**APPORTEUR** supportera le coût des travaux de copropriété décidés au plus tard au jour des présentes, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution. La **SOCIETE** supportera seul les travaux votés à compter de cette date.

Les travaux décidés dans leur principe jusqu'au jour des présentes, mais dont le coût n'a pas été approuvé par une assemblée générale des copropriétaires seront à la charge de la **SOCIETE** qui s'y oblige.

Application de ces conventions au jour de l'acte authentique de vente

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret susvisé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlements à la charge de l'**APPORTEUR** : l'**APPORTEUR** règle au syndic :

. l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement ;

. tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte authentique de vente ;

. les honoraires de mutation incombant à l'**APPORTEUR**, indiqués dans l'état délivré par le syndic.

Les parties conviennent expressément de rembourser hors la comptabilité du notaire soussigné, les charges de copropriété du trimestre en cours au prorata temporis dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic à l'APPORTEUR.

- Règlement à la charge de la **SOCIETE** : la **SOCIETE** supportera :

. les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de l'entrée en jouissance ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date ;

. et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

- Fonds de roulement et fonds de réserve :

Concernant l'immeuble article un

L'**APPORTEUR** déclare qu'il existe un fonds de réserve d'un montant de **TROIS CENT TRENTE-CINQ EUROS ET QUATRE CENTIMES (335,04 EUR)**.

Les provisions versées par l'**APPORTEUR** et comptabilisées dans ses livres par le syndic et notamment du fonds de réserve (pour travaux, prêts, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 mars 1967 lui sont remboursées par le syndic, selon les modalités qui sont précisées par le syndic dans l'état daté.

Les parties conviennent expressément de rembourser hors la comptabilité du notaire soussigné les provisions versées par l'APPORTEUR.

Concernant l'immeuble article deux

L'**APPORTEUR** déclare qu'il existe un fonds de réserve d'un montant de **TRENTE-HUIT EUROS ET SOIXANTE ET ONZE CENTIMES (38,71 EUR)**.

Les provisions versées par l'**APPORTEUR** et comptabilisées dans ses livres par le syndic et notamment du fonds de réserve (pour travaux, prêts, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 mars 1967 lui sont remboursées par le syndic, selon les modalités qui sont précisées par le syndic dans l'état daté.

Les parties conviennent expressément de rembourser hors la comptabilité du notaire soussigné les provisions versées par l'APPORTEUR.

- Fonds de travaux :

Concernant l'ensemble des immeubles :

L'**APPORTEUR** déclare qu'il n'existe pas de fonds de travaux.

Convention des parties sur les procédures

Concernant l'ensemble des immeubles :

L'**APPORTEUR** déclare qu'il n'existe actuellement à sa connaissance aucune procédure en cours.

La **SOCIETE** sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'**APPORTEUR** dans les procédures pouvant être révélées concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute de l'**APPORTEUR**. En conséquence, l'**APPORTEUR** déclare se désister en faveur de la **SOCIETE** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement au **BIEN**.

Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède : compte tenu des règlements qui seront opérés par les parties ce jour en application des conventions qui précèdent, l'**APPORTEUR** se désiste alors en faveur de la **SOCIETE** du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement au retrait relativement aux biens, et corrélativement la **SOCIETE** fera son profit ou sa perte de tout trop perçu ou moins perçu, pour l'exercice en cours.

Par suite, la **SOCIETE** renonce en faveur de l'**APPORTEUR** à demander à cette dernière le remboursement de toutes les sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel, pour l'exercice en cours.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial du notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

Notification de la mutation au syndic – Article 20 loi 10 juillet 1965 -

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, un avis des présentes sera adressé sous quinze jours au syndic de copropriété et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Notification de la mutation au syndic – Article 6 du décret du 17 mars 1967 -

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 soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le notaire soussigné informe les parties que le dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation applicable en matière de vente n'est pas applicable aux présentes s'agissant d'un acte d'apport.

Le notaire soussigné rappelle de la possibilité pour les parties de faire réaliser toutefois lesdits diagnostics préalablement aux présentes.

Les parties à l'acte déclarent avoir été parfaitement informées de la possibilité de faire toutefois réaliser lesdits diagnostics immobiliers, et en faire leur affaire personnelle. La société bénéficiaire de l'apport déclare dispenser l'apporteur de produire les diagnostics et ne pas avoir souhaité les faire établir pour le présent acte, déclarant en faire leur affaire personnelle.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

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

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

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

L'apporteur atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

La société déclare avoir été informée de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas avoir voulu en faire établir un.

L'apporteur informe la société, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques

Concernant l'ensemble des immeubles :

Deux états des risques délivré le 10 décembre 2024 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral sont annexés.

Annexe 6 ERP

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

Le **BIEN** est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé.

Les risques pris en compte sont : mouvement de terrain.

Plan de prévention des risques miniers

Le **BIEN** n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

Le **BIEN** n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Plan d'exposition au bruit

Le **BIEN** n'est pas situé dans le périmètre d'un plan d'exposition au bruit.

Sismicité

Le **BIEN** est situé dans une zone 1 – très faible.

Radon

Le **BIEN** n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Recul du trait de côte

Le **BIEN** n'est pas situé dans une commune concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être crées conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Le **BIEN** n'est pas actuellement situé sur un secteur d'information sur les sols.

Absence de sinistres avec indemnisation

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Concernant l'ensemble des immeubles :

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

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble ne se trouve pas dans une zone concernée par un aléa.

Consultation de bases de données environnementales

Concernant l'ensemble des immeubles :

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est **annexée.**

Annexe 7 Environnement

ORIGINE DE PROPRIETE

Concernant l'immeuble article un :

I. Du Chef de l'apporteur :

Le **BIEN** objet des présentes appartient à Monsieur Pierre **FRAGNAC**, apporteur aux présentes, par suite des faits et actes suivants :

1/ Acquisition par Madame Mariette FRAGNAC

Le **BIEN** désigné à l'article un appartenait à Madame Mariette **FRAGNAC**, ci-après plus amplement dénommée, pour en avoir fait l'acquisition de :

1°) Madame Christine **PERRIAUD**, demeurant à [redacted]

[redacted] de Monsieur Henri **SZEILLE**, [redacted]
Née à [redacted] le [redacted]

2°) Madame Caroline Renée Jeanne **PERRIAUD**, demeurant à [redacted] artial BROILLET, [redacted]
Née à [redacted] le [redacted]

3°) Madame Roberte Armande **MENEGUIN**, demeurant à [redacted] conde noces de Monsieur René Eugène **CRETIN**, [redacted]
Née à [redacted] le [redacted]

Séraphi [redacted] tte uté légale de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébré à la [redacted] de GONDENANS-MONTBY (25340), le 24 février 1947, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Victor L [redacted] ré té légale de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébré à la [redacted] de [redacted] le 28 novembre 1959, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

6°) Madame Françoise Georgine Geneviève [redacted]
Monsieur Gérard Emile Michel **GUENOT**, demeurant à [redacted]

Née à [redacted] (25056), le [redacted]

[redacted] avec Monsieur **GUENOT** sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de FONTENELLE-MONTBY (25340), le 4 septembre 1971, régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Suivant acte reçu par Maître VAUDREY, notaire à [redacted] (25056), le 19 mars 1999.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 29 mars 1999, volume 1999P, numéro 2481.

2/ Décès de Madame Mariette FRAGNAC :

Par suite, Madame Mariette **FRAGNAC**, en son vivant retraitée, demeurant à [redacted] née à [redacted]

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale,

Est décédée à [redacted] (19100) (FRANCE), le 24 mars 2023,

Laissant pour recueillir sa succession :

1°) Madame Marie Madeleine **TOURNET**, retraitée, demeurant à [redacted]

[redacted] de Monsieur Jules Jean Louis **FRAGNAC** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Décédée à [redacted] (19240) (FRANCE), le 19 avril 2023.

Sa mère.

2°) Monsieur Pierre [redacted]rie-Christine Anne **CAZES**, demeurant à [redacted]

Né à [redacted] (1[redacted]

[redacted] à la mairie de [redacted]égime 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 Michel DAGOT, notaire à TOULOUSE, le 25 mars 1983.

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

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Son frère.

Et ce à défaut d'enfants ou descendants d'eux.

3°) Madame Fabienne **CHALMONT**, [redacted] Monsieur Jérôme **CLARENC**, demeurant à [redacted]

Née à [redacted] (19100), le [redacted]

[redacted] à la mairie de CASTELNAU-MONTRATIER (46170), le 18 juin 2016, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Légataire à titre particulier des biens objets des présentes identifiés aux articles un et deux.

Madame Fabienne CHALMONT a renoncé au legs susmentionné par Madame Mariette FRAGNAC à son profit suivant écrit sous seing privé en date du 28 août 2023.

4°) Monsieur Clément **FRAGNAC**, musicien, demeurant à [redacted]

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Légataire à titre particulier des biens objets des présentes identifiés aux articles un et deux.

Monsieur Clément FRAGNAC a renoncé au legs susmentionné par Madame Mariette FRAGNAC à son profit suivant écrit sous seing privé en date du 25 août 2023.

5°) Monsieur Mathieu **FRAGNAC**, directeur grands comptes, demeurant à [redacted]

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Légataire à titre particulier des biens objets des présentes identifiés aux articles un et deux.

Monsieur Mathieu FRAGNAC a renoncé au legs susmentionné par Madame Mariette FRAGNAC à son profit suivant écrit sous seing privé en date du 29 août 2023.

6°) Monsieur Damien **FRAGNAC**, auto entrepreneur, demeurant à [redacted]), le [redacted]

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Légataire à titre particulier des biens objets des présentes identifiés aux articles un et deux.

Monsieur Damien FRAGNAC a renoncé au legs susmentionné par Madame Mariette FRAGNAC à son profit suivant écrit sous seing privé en date du 24 août 2023.

7°) Madame Chantal Marie **D**[redacted] Michel André **BORDERIE**, demeurant à [redacted] (19360), le [redacted]

[redacted] à la mairie de PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020), le 19 septembre 2020, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
Légataire à titre particulier du solde des comptes bancaires de Madame Mariette FRAGNAC.

Le transfert de propriété des biens et droits immobiliers dépendant de la succession a été constaté aux termes d'une attestation immobilière de propriété reçue

par Maître Sébastien PLA BUSIRIS, notaire à TOULOUSE (31), le 28 septembre 2023.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 3 octobre 2023, volume 2023P, numéro 29996.

3/ Décès de Madame Marie FRAGNAC :

Par suite, Monsieur Pierre FRAGNAC a recueilli le quart (1/4) en pleine propriété de la succession de :

Madame Marie Madeleine **TOURNET**, en son vivant retraitée, demeurant à [redacted] **NAC** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Décédée à [redacted] (FRANCE), le 19 avril 2023.

Laissant pour recueillir sa succession :

Monsieur Pierre **FRAGNAC**, apporteur aux présentes, ci-dessus plus amplement désigné.

Son enfant né de son union avec son conjoint prédécédé.

Habile à se dire et porter seul héritier.

Précision est faite aux présentes que le second enfant du de cujus, savoir Madame Mariette FRAGNAC, née à [redacted] est prédécédée à BRIVE-LA-GAILLARDE (19100) (FRANCE), le 24 mars 2023, sans descendance.

Le transfert de propriété des biens et droits immobiliers dépendant de la succession a été constaté aux termes d'une attestation immobilière de propriété reçue par Maître Sébastien PLA BUSIRIS, notaire à TOULOUSE (31), le 28 septembre 2023.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 3 octobre 2023, volume 2023P, numéro 29998.

II. Du Chef des CTS PERRIAUD – MENEGUIN - GAUME

Ledit **BIEN** appartenait indivisément à Madame Christine **PERRIAUD**, Madame Caroline **PERRIAUD**, Madame Roberte **MENEGUIN**, Monsieur André **GAUME**, Madame Anne-Marie **MENEGUIN** et Madame Françoise **MENEGUIN** pour l'avoir recueilli dans la succession de :

1°) Madame Monique Marie Françoise **MENEGUIN**, demeurant en son vivant à [redacted]

Née à [redacted]

Décédée à AVANNE-AVENEY (25720), le 10 décembre 1997.

L'acte de notoriété après ce décès a été dressé par Maître VAUDREY, notaire à BESANCON (25056), le 22 septembre 1998.

La mutation des biens et droits immobiliers dépendant de cette succession ayant fait l'objet d'une attestation immobilière après décès dressé par Maître VAUDREY, notaire susmentionné, le 19 mars 1999.

Une copie de ladite attestation immobilière après décès a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 29 mars 1999, volume 1999P, numéro 2480.

III. Du Chef de Madame Monique MENEGUIN

Ledit **BIEN** appartenait à Madame Monique **MENEGUIN** par suite des faits et actes suivants

1/ Acquisition par Monsieur Edouard MENEGUIN

Ledit **BIEN** appartenait à Monsieur Joseph **MENEGUIN**, plus amplement dénommé ci-après, pour en avoir fait l'acquisition de :

La Société dénommée « Le Foyer National des Anciens Combattants et Pensionnés de Guerre ».

Suivant acte reçu par Maître LE DIEU DE VILLE, notaire à PARIS (75), le 10 mars 1973.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATRE MILLE DIX-HUIT FRANCS ET TRENTE CENTIMES (4 018,30 FRS) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 8 mai 1973, volume 1193, numéro 15.

2/ Décès de Monsieur Edouard MENEGUIN

Par suite, ledit BIEN appartenait à Madame Monique MENEGUIN, susvisée, pour l'avoir recueilli dans la succession de :

Monsieur Edouard Joseph MENEGUIN,

Né le [redacted] et décédé le 28 avril 1975.

Lequel a laissé pour unique héritière ladite Madame Monique **MENEGUIN** ainsi qu'il résulte de l'attestation de propriété immobilière après décès dressé par Maître ARNOUT, notaire à BESANCON (25056), le 23 octobre 1975.

Une copie de ladite attestation immobilière après décès a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 19 novembre 1975, volume 2439, numéro 2.

Concernant l'immeuble article deux :

I. Du Chef de l'apporteur :

Le **BIEN** objet des présentes appartient à Monsieur Pierre **FRAGNAC**, apporteur aux présentes, par suite des faits et actes suivants :

1/ Acquisition par Madame Mariette FRAGNAC

Le **BIEN** objet des présentes identifié à l'article deux appartenait à Madame Mariette **FRAGNAC** pour en avoir fait l'acquisition de :

[redacted]

le 11 juin 1946, préalable à son union célébrée à PARIS (75015), le 11 juin 1946.

Suivant acte reçu par Maître BESSE, notaire à PARIS (75007), le 28 août 2001.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 4 octobre 2001, volume 2001P, numéro 6939.

2/ Décès de Madame Mariette FRAGNAC :

Par suite, Madame Mariette **FRAGNAC**, en son vivant retraitée, demeurant à [redacted] née à

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale,

Est décédée à [redacted] le 24 mars 2023,

Laissant pour recueillir sa succession :

1°) Madame Marie Madeleine **TOURNET**, retraitée, demeurant à [redacted] **NAC** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Décédée à [redacted] (FRANCE), le 19 avril 2023.

Sa mère.

Anne **C** [redacted] rie-Christine égime 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 Michel DAGOT, notaire à TOULOUSE, le 25 mars 1983.

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

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Son frère.

Et ce à défaut d'enfants ou descendants d'eux.

3°) Madame Fabienne **CHALMONT**, [redacted] Monsieur Jérôme **CLARENC**, demeurant à [redacted] le [redacted] ONTRATIER (46170), le 18 juin 2016, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Légataire à titre particulier des biens objets des présentes identifiés aux articles un et deux.

Madame Fabienne CHALMONT a renoncé au legs susmentionné par Madame Mariette FRAGNAC à son profit suivant écrit sous seing privé en date du 28 août 2023.

4°) Monsieur Clément **FRAGNAC**, musicien, demeurant à [redacted]

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Légataire à titre particulier des biens objets des présentes identifiés aux articles un et deux.

Monsieur Clément FRAGNAC a renoncé au legs susmentionné par Madame Mariette FRAGNAC à son profit suivant écrit sous seing privé en date du 25 août 2023.

5°) Monsieur Mathieu **FRAGNAC**, directeur grands comptes, demeurant à [redacted]

[redacted]

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Légataire à titre particulier des biens objets des présentes identifiés aux articles un et deux.

Monsieur Mathieu FRAGNAC a renoncé au legs susmentionné par Madame Mariette FRAGNAC à son profit suivant écrit sous seing privé en date du 29 août 2023.

6°) Monsieur Damien **FRAGNAC**, auto entrepreneur, demeurant à [redacted]

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Légataire à titre particulier des biens objets des présentes identifiés aux articles un et deux.

Monsieur Damien FRAGNAC a renoncé au legs susmentionné par Madame Mariette FRAGNAC à son profit suivant écrit sous seing privé en date du 24 août 2023.

7°) Madame Chantal Marie **D** [redacted] Michel André **BORDERIE**, demeurant à [redacted] (75020), le 19 septembre 2020, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Légataire à titre particulier du solde des comptes bancaires de Madame Mariette FRAGNAC.

Le transfert de propriété des biens et droits immobiliers dépendant de la succession a été constaté aux termes d'une attestation immobilière de propriété reçue par Maître Sébastien PLA BUSIRIS, notaire à TOULOUSE (31), le 28 septembre 2023.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 3 octobre 2023, volume 2023P, numéro 29996.

3/ Décès de Madame Marie FRAGNAC :

Par suite, Monsieur FRAGNAC a recueilli le quart (1/4) en pleine propriété de la succession de :

[redacted] son vivant retraitée, demeurant à [redacted] **NAC** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Décédée à [redacted] (FRANCE), le 19 avril 2023.

Laissant pour recueillir sa succession :

Monsieur Pierre **FRAGNAC**, apporteur aux présentes, ci-dessus plus amplement désigné.

Son enfant né de son union avec son conjoint prédécédé.

Habile à se dire et porter seul héritier.

Précision est faite aux présentes que le second enfant du de cujus, savoir Madame Ma [redacted] le [redacted] est prédécédée à [redacted] le 24 mars 2023, sans descendance.

Le transfert de propriété des biens et droits immobiliers dépendant de la succession a été constaté aux termes d'une attestation immobilière de propriété reçue par Maître Sébastien PLA BUSIRIS, notaire à TOULOUSE (31), le 28 septembre 2023.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 3 octobre 2023, volume 2023P, numéro 29998.

II. Du Chef de Madame Nicole VILATTE

Le **BIEN** appartenait à Madame Nicole **VILATTE** par suite des faits et actes suivants :

1/ Acquisition par les époux VILATTE-CHAMPION

Ledit **BIEN** appartenait aux époux **VILATTE-CHAMPION**, plus amplement dénommés ci-après, pour en avoir fait l'acquisition de :

La Compagnie d'Aménagement et de Promotion Immobilière.

Suivant acte reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS (75), le 21 mars 1973.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de vingt et un mille sept cents francs (21 700,00 frs).

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 21 mai 1973, volume 1218, numéro 9.

2/ Décès des époux VILATTE-CHAMPION

Par suite, ledit **BIEN** appartenait à Madame Nicole **VILATTE**, susvisée, pour l'avoir recueilli dans les successions confondues de :

1°) Madame Olga Elise **C** [redacted] uis Emile VILATTE, demeurant en son vivant à [redacted]
Née à [redacted] 7 août 1893.
Décéd [redacted] le 1er avril 1973.

2°) Monsieur Louis Emile **VILATTE**, [redacted] de Madame Olga Elise CHAMPION, demeurant en son vivant à [redacted]
Né à [redacted] 894.
Décé [redacted] le 5 novembre 1984.

La dévolution successorale de Madame **CHAMPION**, [redacted] **VILATTE**, a été constatée par un acte de notoriété dressé par Maître BODA, notaire à PARIS, le 29 mai 1973.

La dévolution successorale de Monsieur **VILATTE** a été constatée par un acte de notoriété dressé par Maître PLUVINAGE, notaire à PARIS, le 19 décembre 1984.

Le transfert de propriété des biens et droits immobiliers dépendant de la succession a été constaté aux termes d'une attestation immobilière de propriété reçue par Maître Bruno VINCENT, notaire à PARIS, le 9 juillet 1985.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 31 juillet 1985, volume 6321, numéro 16.

FISCALITE DES APPORTS

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

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

1°) Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître PLA BUSIRIS, notaire à [redacted] le 28 septembre 2023 pour une valeur de cinq cent soixante-dix mille euros (570 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 3 octobre 2023 volume 2023P, numéro 29996.

2°) Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître PLA BUSIRIS, notaire à [redacted] le 28 septembre 2023 pour une valeur de vingt-trois mille euros (23 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 2, le 3 octobre 2023 volume 2023P, numéro 29998.

Lorsque l'immeuble acquis par fractions successives est apporté en bloc, la plus-value est considérée comme unique et est calculée en faisant la somme algébrique de chacune des différences constatées quel qu'en soit le sens. Il y a lieu d'appliquer à chacune de ces différences les règles afférentes aux plus-values compte tenu de l'entrée de chacune des fractions de l'immeuble dans le patrimoine de l'apporteur.

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : ***valeur vénale apportée inférieure ou égale à la valeur vénale d'acquisition***.

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

DOMICILE FISCAL

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

ENREGISTREMENT

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.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière de [redacted]

La société bénéficiaire de l'apport déclare ne pas être soumise à l'impôt sur les sociétés et relever du régime fiscal des sociétés de personne de l'article 8 du Code Général des Impôts.

Il est rappelé que les apports réalisés à titre purs et simples au profit d'une société non passible de l'impôt sur les sociétés sont enregistrés gratuitement dans les conditions prévues à l'article 810-I du Code général des impôts.

Les apports objet des présentes étant réalisés à titre purs et simples au profit d'une société non passible de l'impôt sur les sociétés, l'exonération mentionnées à l'alinéa précédent a vocation à s'appliquer. Lesdits apports seront donc enregistrés gratuitement dans les conditions prévues à l'article 810-I du Code général des impôts.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	593 000,00	0,10%	593,00

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

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 documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

LISTE DES ANNEXES

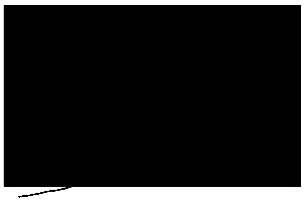
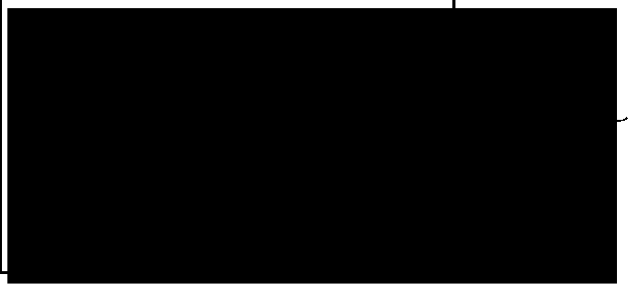
Annexe 1 Vaugirard – Extrait de plan cadastral
Annexe 2 Procession – Extrait de plan cadastral
Annexe 3 EHF
Annexe 4 Documents d'urbanisme
Annexe 5 Etat daté
Annexe 6 ERP
Annexe 7 Environnement

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.

M. FRAGNAC Pierre a signé à [redacted] le 19 décembre 2024	
Mme FRAGNAC Marie-Christine a signé à [redacted] le 19 décembre 2024	
et le notaire Me PLA BUSIRIS SÉBASTIEN a signé à [redacted] L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE DIX NEUF DÉCEMBRE	

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Générée sur support électronique depuis le Minutier Central Electronique des Notaires de France par le notaire qui a apposé sa signature électronique qualifiée.

Et certifiée conforme à l’acte authentique déposé sous le numéro 33115820244065146

