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

réf : L 2024 17732 / FC/CBO

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
LE DEUX NOVEMBRE

Maître Frédéric CARCELLE, Notaire associé d'une Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée "Julien AST et Frédéric CARCELLE, notaires associés" [02105], titulaire d'un Office Notarial, ayant son siège à CHATEAU-THIERRY (Aisne), 40 bis rue de la Prairie, soussigné.

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
"A.M.A. et Filles"

IDENTIFICATION DES ASSOCIES

- Madame Anne-Marie CHALVET, retraitée, demeurant à [redacted]

Née à [redacted] le [redacted]

[redacted] en premières et uniques noces de **Monsieur Fernand Jean ARMAND**.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résidente [redacted] au sens de la réglementation fiscale.

- Madame Françoise ARMAND, retraitée, demeurant à [redacted]

Née à [redacted] le [redacted]

Epouse de **Monsieur Thierry Daniel Philippe SAMIER**.

Monsieur et Madame SAMIER mariés à la mairie de CHARLY-SUR-MARNE (02310), le 25 mars 1995, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Bernard FERRAND, alors Notaire à CHARLY-SUR-MARNE (02310), le 11 mars 1995, sans modification depuis.

De nationalité [redacted]

Résidente [redacted] au sens de la réglementation fiscale.

- Madame Catherine ARMAND, éducatrice, demeurant à [redacted]

Née à [redacted] le [redacted]

[redacted] en premières et uniques noces de **Monsieur Christophe Jean Guy VERRONNEAU**.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résidente [redacted] au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- **Madame Anne-Marie ARMAND-CHALVET** est **présente**.

- **Madame Françoise SAMIER-ARMAND** est **présente**.

- **Madame Catherine VERRONNEAU-ARMAND** est **présente**.

ETAT - CAPACITE

Chaque associé confirme l'exactitude des indications le concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Il déclare en outre n'avoir fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure entraînant l'interdiction de contrôler, diriger ou administrer une société.

EXPOSE PREALABLE

Le recours à la Société civile immobilière

Le recours à la société a été choisi par les parties en considération de nombreux avantages qu'elle procure en faveur d'une **transmission familiale** d'un patrimoine immobilier.

Les parties détiennent une grande liberté quant à la rédaction des statuts notamment quant à l'agrément des associés et l'organisation du pouvoir.

Ainsi, les **pouvoirs peuvent être répartis entre usufruitier et nu-propriétaire** des parts. L'usufruitier pouvant rester maître des biens apportés.

Sa mise en place permet d'organiser une grande **stabilité de la direction** dans les sociétés patrimoniales familiales.

Les sociétés civiles ayant pour but la détention d'un patrimoine à transmettre **pallient les inconvénients de l'indivision.**

La notion d'usufruit économique

Economiquement, l'usufruit correspond aux revenus dont son titulaire pourra effectivement jouir pendant la durée du démembrement.

Selon le Doyen Jean AULAGNIER, *"Le temps qui passe entraîne une diminution inéluctable de la valeur de l'usufruit qui, à son terme, aura une valeur nulle (moins-value certaine), alors que parallèlement la valeur de la nue-propriété augmente inéluctablement pour être égale à la valeur de la pleine propriété (plus-value certaine à valeur constante du bien)."*

L'usufruit économique se trouve évalué en considération de l'espérance de vie de l'usufruitier, des revenus de la pleine propriété ainsi que de la revalorisation des revenus et du bien.

La version économique du démembrement constitue une approche réaliste de la valeur du droit auquel le nu-propriétaire prétend.

Lesquels ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile présentant les caractéristiques suivantes.

PREMIERE PARTIE - STATUTS

ARTICLE 1. - FORME

La société est de forme civile, régie par le titre IX du livre III du Code civil, modifié par la loi du 04 janvier 1978 et le décret du 03 juillet 1978, et par toutes les dispositions légales, ou les règlements pris pour leur application, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2. - DENOMINATION

La dénomination de la société est "**A.M.A. et Filles**".

Tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale. Elle doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie de manière lisible, une fois au moins, immédiatement de l'énonciation des mots « Société Civile », puis de l'indication du montant du capital social, du siège social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Ils doivent en outre indiquer la date, le lieu où se trouve le greffe où elle est immatriculée à titre principal et le numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés accompagné de la mention R.C. S.

ARTICLE 3. - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à **CHARLY-SUR-MARNE (02310), rue de la Cave du Bouc, Le Val de Charly**.

Il peut être transféré partout ailleurs sur décision collective extraordinaire des associés.

La société sera immatriculée au registre national des entreprises.

ARTICLE 4. - OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

L'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous les immeubles bâtis ou non bâtis, dont la société pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement.

La vente de biens meubles ou immeubles pourvu que cela ne change pas le caractère civil de la société.

La détention de la nue-propriété afin de réaliser un profit lors de l'extinction de l'usufruit.

La mise à disposition à titre gratuit au profit des associés ou détenteurs de parts sociales en usufruit uniquement, d'immeubles détenus par la société.

A titre accessoire, la propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscription de parts, d'actions, obligations et de tous titres en général.

Et plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 5. - DUREE

La durée de la société est de **quatre-vingt-dix-neuf (99) ans** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 6. - APPORTS

I- APPORT EN NUMERAIRE

Apport par Madame Anne-Marie ARMAND-CHALVET

Madame apporte une somme de **CINQ MILLE DEUX CENTS EUROS (5.200,00 €)**.

Libération de l'apport en numéraire

Ce montant a été intégralement versé en la comptabilité du Notaire soussigné.

II- APPORTS EN NATURE

Les apports en nature suivants sont effectués, savoir :

ARTICLE UN

L'apport en nature suivant est effectué à concurrence de la moitié (1/2) par ***Madame Anne-Marie ARMAND-CHALVET****, et d'un quart (1/4) chacune par* ***Madame Catherine VERRONNEAU-ARMAND*** *et* ***Madame Françoise SAMIER-ARMAND****, savoir* :

La NUE-PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au décès de Madame Anne-Marie ARMAND-CHALVET, d'une maison d'habitation située à [redacted] rue de la Cave du Bouc, Le Val de Charly, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour, cuisine, WC, salle d'eau, deux chambres ;
- A l'étage : une chambre, un grenier.

Sous-sol à usage de garage et buanderie.
Jardin attenant.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AC	0052	2 RUE DE LA CAVE DU BOUC	25 a 89 ca
			Contenance totale	25 a 89 ca

Il est ici fait observer que la parcelle cadastrée section ZH numéro 579 a été transformée en la parcelle cadastrée section AC numéro 52 aux termes d'un procès-verbal de remaniement cadastral en date du 26 décembre 1995, publié à la conservation des hypothèques de CHATEAU THIERRY (02400), le 26 décembre 1995 volume 1995 P numéro 3229.

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "le terrain" ou "l'immeuble".

Evaluation

L'immeuble a une valeur en **pleine propriété** de **DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 €)**.

*La valeur de l'usufruit de **Madame Anne-Marie ARMAND-CHALVET** calculée de façon économique s'élève à **CINQUANTE ET UN MILLE HUIT CENTS EUROS (51.800,00 €)**.*

*En conséquence, cet apport, net de tout passif, est évalué à la somme de **CENT QUARANTE-HUIT MILLE DEUX CENTS EUROS (148.200,00 €)**, pour sa nue-propriété, à savoir* :

- **SOIXANTE-QUATORZE MILLE CENT EUROS (74.100,00 €)** concernant **Madame Anne-Marie ARMAND-CHALVET** ;

- **TRENTE-SEPT MILLE CINQUANTE EUROS (37.050,00 €)** concernant **Madame Catherine VERRONNEAU-ARMAND**.

- **TRENTE-SEPT MILLE CINQUANTE EUROS (37.050,00 €)** concernant **Madame Françoise SAMIER-ARMAND**.

Effet relatif

1°) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître COBENO, alors Notaire à [redacted] le 22 juillet 1969, publié à la conservation des hypothèques de [redacted] le 10 octobre 1969 volume 3092 numéro 38.

2°) Attestation de propriété aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard FERRAND, alors Notaire à [redacted] le 22 septembre 2018 publié au service de la publicité foncière de [redacted] le 19 octobre 2018 volume 2018 P numéro 2588.

Origine de propriété

1°) Acquisition par Monsieur et Madame Fernand ARMAND-CHALVET

Le bien immobilier ci-dessus désigné dépendait originairement de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame ARMAND-CHALVET par suite de l'acquisition du terrain d'assiette qui en a été faite au cours et pour le compte de leur communauté par Monsieur Fernand ARMAND de :

Madame Berthe Marie JANNE, sans profession, demeurant à [redacted] et [redacted] de Monsieur Fernand MERET.
Née à [redacted] le [redacted]

Suivant acte reçu par Maître COBENO, alors Notaire à CHARLY-SUR-MARNE (02310), le 22 juillet 1969.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DIX MILLE CENT CINQUANTE FRANCS (10.150,00 Frs), payé comptant et quittancé aux termes dudit acte, étant précisé que prix comprenait également l'acquisition de la parcelle cadastrée section ZH numéro 662.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte de vente a été publiée à la conservation des hypothèques de CHATEAU THIERRY (02400), le 10 octobre 1969 volume 3092 numéro 38.

La construction a été faite édifier sur la parcelle cadastrée section AC numéro 52, au cours et pour le compte de la communauté.

2°) Décès de Monsieur Fernand ARMAND

Monsieur Fernand Jean ARMAND, en son vivant retraité, [redacted] de Madame Anne-Marie CHALVET, demeurant à [redacted]
Né à [redacted] le [redacted]
[redacted] le 6 avril 1956, préalable à son union célébrée à la mairie de ROMENY SUR MARNE (02310) ? LE 7 AVRIL 1956.
De nationalité [redacted]
Est décédé à [redacted] le 6 mars 2018.

Laissant pour lui succéder :

1ent – Madame Anne-Marie CHALVET, susnommée, son épouse survivante.

Commune en biens réduite aux acquêts et donataire de l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers dépendant de la succession, ou encore du quart en pleine propriété et des trois quarts en usufruit ou enfin, de la quotité disponible ordinaire des mêmes biens, le tout au choix exclusif du conjoint, aux termes de la donation entre époux reçue par Maître Edmond CARCELLE, alors Notaire à CHATEAU THIERRY (02400), le 3 mars 1998.

2ent – ses deux filles issues de son union avec son épouse survivante :

- Madame Françoise SAMIER-ARMAND ;
- Madame Catherine VERRONNEAU-ARMAND.

Héritières conjointement pour le tout ou divisément chacune pour moitié.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Bernard FERRAND, alors Notaire à CHARLY-SUR-MARNE (02310), le 22 septembre 2018.

L'attestation de propriété a été reçu par ledit Maître Bernard FERRAND, le 22 septembre 2018 et une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CHATEAU THIERRY (02400), le 19 octobre 2018 volume 2018 P numéro 2588.

Aux termes de l'attestation de propriété, l'épouse survivante a déclaré renoncer purement et simplement au bénéfice de la donation entre époux sus-énoncée, et déclarer opter pour l'usufruit de la totalité des biens dépendant de la succession du défunt.

Urbanisme

En ce qui concerne l'urbanisme, les comparants, et plus particulièrement le bénéficiaire, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, le bénéficiaire ayant déclaré parfaitement connaître le bien apporté et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant au bien apporté.

Servitudes

La société profitera des servitudes actives, s'il en existe, et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble apporté, le tout, à ses risques et périls, sans recours possible contre l'apporteur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi. Comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en sa faveur des lois et décrets sur la transcription et publicité foncière.

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

Droit de préemption urbain

L'immeuble apporté étant situé sur une portion de territoire où le droit de préemption urbain a été institué en application des articles L.211-1 et L.211-1-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit par mention apposée sur la déclaration d'intention d'aliéner en date du 27 octobre 2026 demeurée ci-annexée.

L'apport dudit immeuble peut donc se réaliser.

ARTICLE DEUX

L'apport en nature suivant est effectué par ***Madame Anne-Marie ARMAND-CHALVET****, savoir* :

La NUE-PROPRIETE, pour y réunir l'usufruit au décès de Madame Anne-Marie ARMAND-CHALVET, d'une maison d'habitation située à [redacted] élevée sur terre-plain, composée d'un rez-de-chaussée de deux pièces, d'un étage de trois pièces et grenier.

Bâtiments attenants, dépendances et cour sur le devant.

Parcelle de pâture.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	C	0804	ALLERET	04 a 47 ca
	YN	0031	ALLERET ET BUGES NORD	36 a 80 ca
			Contenance totale	41 a 27 ca

Il est ici fait observer que la parcelle cadastrée section C numéro 124 a été transformée en la parcelle cadastrée section YN numéro 31 aux termes d'un procès-verbal de remembrement attributaire en date du 17 janvier 1994, publié à la conservation des hypothèques de AURILLAC (15000), le 17 janvier 1994 volume 67C numéro 70.

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "le terrain" ou "l'immeuble".

Evaluation de l'apport

Le bien immobilier ci-dessus désigné a une valeur en **pleine propriété** de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €)**.

*La valeur de l'usufruit de **Madame Anne-Marie ARMAND-CHALVET** calculée de façon économique s'élève à **TRENTE-SEPT MILLE CENT EUROS (37.100,00 €)**.*

En conséquence, cet apport, net de tout passif, est évalué à la somme de **CENT DOUZE MILLE NEUF CENTS EUROS (112.900,00 €)** pour sa valeur en nue-propriété.

Effet relatif

Donation-partage aux termes d'un acte reçu par Maître Franck ASTORGUE, alors Notaire à MASSIAC (15500), le 31 août 1978, publié à la conservation des hypothèques d'AURILLAC (15000), le 16 octobre 1978 volume 3852 numéro 7.

Origine de propriété

Les biens et droits immobiliers, objet des présentes, appartiennent en propre à **Madame Anne-Marie ARMAND-CHALVET**, pour lui avoir été attribués aux termes d'un acte reçu par Maître Franck ASTORGUE, alors Notaire à MASSIAC (15500), le 31 août 1978, contenant donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil.

Aux termes dudit acte, les biens objet des présentes lui ont été attribués, savoir :

- La nue-propriété de la parcelle cadastrée section C numéro 804, pour une valeur de VINGT-SEPT MILLE FRANCS (27.000,00 Frs) ;
- La pleine propriété de la parcelle cadastrée section YN numéro 31, pour une valeur de MILLE FRANCS (1.000,00 Frs).

Ladite donation-partage a été consentie par :

Monsieur René Pierre CHALVET et Madame Marie Louise Olga CHAPOUL, son épouse, demeurant ensemble à [redacted]

Nés, savoir :
Monsieur à [redacted] le [redacted] ;
Madame à [redacted] le [redacted]
[redacted] en uniques noces sous le régime de la communauté de meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de [redacted] le 15 septembre 1928.

Au profit de leurs deux enfants :

- Monsieur Jacques CHALVET, [redacted] de Madame Christiane Roberte Marie Madeleine GENOT, demeurant à [redacted] né à [redacted] le [redacted] ;
- Madame Anne-Marie Marie CHALVET, susnommée.

Leurs seuls héritiers présomptifs, chacun pour moitié, présents audit acte et ayant expressément accepté la donation.

Ladite donation-partage portait sur divers biens immobiliers appartenant aux donateurs, tant à titre de biens propres que de biens dépendant de leur communauté.

Elle a été suivie du partage des biens donnés entre les donataires, sous la médiation des donateurs, moyennant le versement d'une soulte, quittancée aux termes dudit acte.

La donation a été consentie sous les charges et conditions suivantes, notamment :

- Réserve d'usufruit au profit des donateurs, leur vie durant et jusqu'au décès du survivant d'eux ;
- Stipulation d'un droit de retour conventionnel au profit des donateurs ;
- Interdiction d'aliéner pendant la vie des donateurs.

L'usufruit ainsi réservé s'est éteint par suite du décès des donateurs, survenus, savoir :

- Monsieur René Pierre CHALVET, décédé à [redacted] le 11 septembre 1981 ;
- Madame Marie Louise Olga CHAPOUL, décédée à CHARLY-SUR-MARNE (02310), le 9 août 1997.

Par suite de ces décès, Madame Anne-Marie ARMAND-CHALVET est devenue pleine propriétaire de la parcelle cadastrée section C numéro 804, par réunion de l'usufruit à la nue-propriété, sans autre formalité.

Une copie authentique dudit acte de donation-partage a été publiée au bureau des hypothèques d'AURILLAC (15000), le 16 octobre 1978, volume 3852, numéro 7.

Urbanisme

En ce qui concerne l'urbanisme, les comparants, et plus particulièrement le bénéficiaire, ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme, le bénéficiaire ayant déclaré parfaitement connaître le bien apporté et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant au bien apporté.

Servitudes

La société profitera des servitudes actives, s'il en existe, et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble apporté, le tout, à ses risques et périls, sans recours possible contre l'apporteur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi. Comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en sa faveur des lois et décrets sur la transcription et publicité foncière.

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

Il résulte de l'état hypothécaire que la parcelle cadastrée section C numéro 804 bénéficie d'une servitude de passage sur la parcelle cadastrée section C numéro 187.

Droit de préemption urbain

L'immeuble apporté étant situé sur une portion de territoire où le droit de préemption urbain a été institué en application des articles L.211-1 et L.211-1-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit ainsi qu'il résulte d'un extrait du registre des décisions du Président de Hautes Terres Communauté en date du 30 septembre 2026 dont une copie est demeurée ci-annexée.

L'apport dudit immeuble peut donc se réaliser.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Apport en nue-propriété

La société aura la nue-propriété des biens et droits immobiliers ci-dessus apportés à compter du jour de son immatriculation au Registre National des Entreprises ; elle en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance

Concernant **les apports en numéraire**, l'apporteur transmettra à la société la jouissance du bien apporté à compter de l'immatriculation.

Concernant **les apports en nature**, la société aura la jouissance des biens immobiliers à compter du décès de **Madame Anne-Marie ARMAND-CHALVET** comme il sera dit ci-après.

Réserve et stipulation d'usufruit

La société n'aura la jouissance des biens en nature apportés qu'à compter du **décès de Madame Anne-Marie ARMAND-CHALVET**.

En effet, celle-ci s'en réserve, sa vie durant, l'usufruit.

Etat - Contenance

La société prendra les immeubles dont s'agit dans leur état actuel, sans garantie de l'apporteur, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, insectes ou autres, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non mitoyenneté, toute différence qui pourrait exister entre la consistance ou la contenance indiquée et celle réelle, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de la société.

Vices cachés

Les apporteurs ne seront pas tenus à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter les immeubles.

Garantie d'éviction

La société sera tenue à la garantie d'éviction dans les termes de droit.

Elle s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble.

Il n'existe sur lesdits immeubles aucune inscription.

Cette déclaration est confirmée par le certificat négatif délivré par le service Accès des Notaires au Fichier Immobilier.

Impôts et charges

La société supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels les immeubles apportés sont assujettis.

Abonnements aux services

La société continuera tous abonnements et contrats passés par l'apporteur pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, et supportera le coût des consommations à compter de l'entrée en jouissance.

Assurance-incendie

La société fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par l'apporteur et qui lui a été remis.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de la société, sauf la faculté pour cette dernière de résilier le contrat d'assurance.

ARTICLE 7. - RECAPITULATION DES APPORTS

Apports en numéraire : .....5.200,00 €
Apports en nature : .....261.100,00 €
Total des apports : .....266.300,00 €

ARTICLE 8. - CAPITAL SOCIAL

Le capital social s'élève à **DEUX CENT SOIXANTE-SIX MILLE TROIS CENTS EUROS (266.300,00 €)**.

Il est divisé en **26.630 parts sociales** de **DIX EUROS (10,00 €) chacune**.

*Ces parts sont numérotées de **1 à 26.630** et attribuées de la façon suivante :*

Titulaire	Nombre de parts	Numérotation
Madame Anne-Marie ARMAND-CHALVET	19.220	1 à 19.220
Madame Françoise SAMIER-ARMAND	3.705	19.221 à 22.925
Madame Catherine VERRONNEAU-ARMAND	3.705	22.926 à 26.630

ARTICLE 9. - PARTS SOCIALES

Titre

Une part sociale ne peut être représentée par un titre négociable. Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions et mutations ultérieures qui seraient consenties, constatées et publiées régulièrement.

Après toute modification statutaire, une copie certifiée conforme par la gérance, de ces actes sera délivrée, aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

Il est tenu au siège social, un registre côté et paraphé par la gérance en fonction, à la date d'ouverture de ce registre qui contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, s'il s'agit de personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire. Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires de ces droits ainsi que la date de l'opération.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande le nom et le domicile réel ou élu de chacun des associés.

Droits attachés aux parts

Chaque part donne droit dans la répartition des bénéfices ou des pertes, du boni ou du mali de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne également droit de participer aux assemblées générales des associés et d'y voter.

Mineur et Majeur protégé

Il est ici convenu entre les associés, et sans que cela puisse être opposé aux tiers :

- que les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à hauteur de la valeur nominale de leurs droits sociaux ;

- que les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement au nombre de leurs parts détenues dans le capital social, de l'excédent de passif afférent aux parts sociales détenues par le mineur ou majeur protégé.

Question écrite

Chaque associé peut consulter les livres et documents sociaux, au siège social, avec l'assistance éventuelle d'un conseil. Il peut aussi, à tout moment, poser des questions écrites sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Le ou les gérants doivent rendre compte de leur gestion aux associés, au moins une fois par an. Sous peine de révocation, le ou les gérants établissent un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou sur l'exercice écoulé, en indiquant les bénéfices réalisés prévisibles et les pertes encourues ou prévues.

Démembrement de parts

Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires.

Toutefois, pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire doit être convoqué, dans les mêmes formes et délais que les autres associés. Il a également le droit de participer aux assemblées. À cet égard, il prend part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote sont, le cas échéant mentionnés au procès-verbal, comme ceux des autres associés.

Le nu-propriétaire exerce, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice. En cas de consultation écrite, la même faculté lui est accordée.

Indivisibilité des parts

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sociales sont représentés auprès de la société dans les diverses manifestations de la vie sociale par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice, à la demande du plus diligent des indivisaires.

ARTICLE 10. - MUTATION ENTRE VIFS

Opposabilité

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue à l'article 1690 du Code civil.

Domaine de l'agrément

Toutes opérations notamment toutes cessions, échanges, apports en 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 entre toutes personnes physiques ou morales, y compris entre associés, sont soumises à l'agrément de la société.

Cessions libres

Toutefois interviennent librement les opérations entre associés et leurs descendants.

Organe compétent

L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.

Procédure d'agrément

La procédure d'agrément intervient conformément aux prescriptions du Code civil et du décret du 03 juillet 1978.

Régularisation

En cas d'agrément, la cession est régularisée dans les trois mois de l'autorisation, à défaut de quoi, le cédant est réputé avoir renoncé à son projet de cession.

Nantissement de parts sociales

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales et les crédits y attachés est soumise au consentement des associés dans les mêmes conditions que celles ci-dessus prévues pour les mutations entre vifs.

Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée à la condition que la notification ait été faite par acte d'huissier au moins un mois avant la réalisation, tant à la société qu'aux autres associés.

Dans ce délai d'un mois, les associés, par décision collective de nature extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil et celles ci-dessus prévues pour les mutations entre vifs.

Si la vente a eu lieu, chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de quinze jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont 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 substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Le non-exercice de cette faculté de substitution emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

ARTICLE 11. - DECES DISPARITION

Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément, s'il y a lieu, selon ce qui est dit à l'article 10.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.

De même, sous quelque prétexte que ce soit, ils ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

ARTICLE 12. - RETRAIT D'ASSOCIE

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société sur l'accord de tous les autres associés.

Le retrait d'un associé peut aussi intervenir pour juste motif ou décision de justice.

La déconfiture, l'admission au redressement ou à la liquidation judiciaire, la faillite personnelle ou la banqueroute d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté, l'associé qui se retire à droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 13.- RECOURS A L'EXPERTISE

En cas de recours à l'expertise et à défaut d'accord entre les parties, les frais et honoraires sont respectivement supportés par moitié par les anciens et nouveaux titulaires des parts sociales, mais solidairement entre eux à l'égard de l'expert. La répartition entre chacun d'eux a lieu au prorata du nombre de parts.

ARTICLE 14. - GERANCE

La gérance est assurée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales.

Cette nomination résulte d'une décision collective extraordinaire des associés.

La durée des fonctions de la gérance sera indéterminée.

La gérance de la société sera exercée par :

Madame Anne-Marie ARMAND-CHALVET.

Qui déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées.

Pour le cas du prédécès de **Madame Anne-Marie ARMAND-CHALVET** ou de son incapacité d'exercer constatée par une mise sous tutelle, curatelle, sauvegarde de justice ou d'un mandat de protection future, la gérance sera exercée par **Madame Françoise SAMIER-ARMAND** et par **Madame Catherine VERRONNEAU-ARMAND**.

Pouvoirs - Rapports avec les tiers

Dans les rapports avec les **tiers**, le gérant ou chacun des gérants engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de cogérance, les cogérants ont la faculté d'agir ensemble ou séparément à l'exception toutefois des décisions emportant la vente d'un actif immobilier appartenant à la société pour laquelle les gérants devront agir ensemble.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Pouvoirs - Rapports avec les associés

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Rémunération

La gérance n'a droit à aucune rémunération. Chacun des gérants a droit au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement sur justification.

Révocation

Un gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime.

Il est également révocable par décision collective des associés prise en la forme extraordinaire.

Décidée sans juste motif, la révocation peut donner lieu à dommages et intérêts.

La révocation du gérant, associé ou non, n’entraîne pas la dissolution de la société.

Le gérant révoqué peut se retirer de la société à la condition d'en présenter la demande dans les quinze jours de la décision de révocation.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté, le gérant révoqué a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Responsabilité

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

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

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

ARTICLE 15. - DECISIONS COLLECTIVES

Forme

Les décisions collectives sont prises en assemblée, par voie de consultation écrite ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés.

Initiative des décisions

Les décisions collectives sont prises à l'initiative de 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. À 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.

Tout associé non gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une décision collective des associés sur une question déterminée. Si la gérance fait droit à cette demande, elle provoque la décision nécessaire. Sauf si la question porte sur le retard d'un gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine décision collective des associés.

Si la gérance 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 de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer les délibérations des associés selon toutes modalités prévues aux statuts.

Les frais de convocation ou de consultation sont à la charge de la société.

Décisions extraordinaires

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification directe ou indirecte des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature.

Quorum des décisions extraordinaires

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation **de deux tiers (2/3) au moins des parts sociales émises par la société.**

Majorité des décisions extraordinaires

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la **majorité des deux tiers (2/3) des voix présentes ou représentées**.

Décisions ordinaires

Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Quorum des décisions ordinaires

Pour être valablement prises, **les décisions ordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié (1/2) au moins des parts sociales émises par la société.**

Majorité des décisions ordinaires

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, **elles sont adoptées à la majorité des voix présentes ou représentées**.

Composition

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées et chacun d'eux peut s'y faire représenter par un autre associé.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales dont il est titulaire.

Convocation

Sauf lorsque tous les associés sont gérants, les assemblées sont convoquées par la gérance ou sur la demande d'un ou de plusieurs associés représentant la moitié au moins de toutes les parts sociales.

Les convocations doivent être adressées par lettre recommandée au moins quinze jours avant la date de réunion. Celles-ci indiquent le lieu de réunion, ainsi que l'ordre du jour, de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y seront inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Les convocations peuvent aussi être verbales et sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Consultations écrites

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chaque associé dispose pour émettre son vote par écrit du délai fixé par la gérance ; ce délai ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la date de réception de ces documents.

Le vote résulte de l'apposition au pied de chaque résolution, de la main de chaque associé, des mots "adopté" ou "rejeté", étant entendu qu'à défaut d'une telle mention, l'associé est réputé s'être abstenu.

Procès-verbaux

Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du décret n° 78-704 du 03 juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation, en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant et, en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

ARTICLE 16. - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il s'étend du 1er janvier au 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social débutera à compter de l'immatriculation au Registre National des Entreprises et prendra fin le **31 décembre 2027**.

ARTICLE 17 - COMPTABILITE - COMPTES ANNUELS - BENEFICES

Le gérant tient un livre-journal (pouvant être présenté par un simple cahier relevé) retraçant jour après jour les recettes et les dépenses. Ce livre se présente sous forme de deux colonnes principales distinctes et de colonnes secondaires permettant d'affecter les recettes et les dépenses selon les modalités de paiement et selon leur nature.

Les différents versements, les acquisitions d'éléments d'actif et les remboursements d'emprunt sont inscrits en dépenses.

Il pourra être dressé un tableau des immobilisations et des amortissements. Chaque année, il sera procédé aux amortissements nécessaires.

Les différents encaissements résultant des activités de la société, y compris les cessions d'éléments de l'actif et les emprunts de toute nature, sont inscrits en recettes.

La différence entre recettes et dépenses constitue l'excédent ou le déficit de chaque exercice social.

Les comptes de l'exercice écoulé, tenus dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés pour approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale au cours de l'exercice écoulé dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. Le rapport est joint à la lettre de convocation. En cas de contestation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte doit contenir mention expresse de la notification du rapport faite à chaque associé.

ARTICLE 18. - AFFECTATION DU RESULTAT - REPARTITION

Principes généraux d'affectation du résultat

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

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

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

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

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

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

Modalités d'affectation des résultats courant et exceptionnel

En cas de démembrement des titres sociaux, il est opéré une distinction entre résultats courant et exceptionnel, les résultats exceptionnels résultant de la vente de biens immobilisés.

Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé. Ils peuvent, sauf abus du droit de jouissance et dans la limite de l'intérêt social répartir entre eux, à proportion des droits détenus, le résultat courant de l'exercice et le report à nouveau. Ils peuvent, pareillement, porter en report à nouveau le résultat courant de l'exercice. Ils peuvent, enfin, affecter en réserves tout ou partie du résultat courant de l'exercice ou du report à nouveau.

Le résultat exceptionnel, issu notamment de la cession d'immobilisations, reste à la disposition des nus-propriétaires qui peuvent avec l'accord de l'usufruitier, soit le répartir entre eux à proportion du nombre de parts détenu par chacun d'eux, sous réserve du droit des usufruitiers de reporter leur droit sur les sommes distribuées, soit l'affecter en tout ou en partie, à tous fonds de réserve, avec ou sans destination particulière.

Dans la mesure où, dans le cadre de leur pouvoir d'affectation du résultat, les usufruitiers décideraient d'appréhender le résultat exceptionnel résultant de la vente d'une immobilisation, le droit de jouissance des usufruitiers s'exercera alors, sauf convention contraire entre ceux-ci et le nu-propriétaire, sous la forme d'un quasi-usufruit.

Il est ici précisé que les modalités d'organisation dudit quasi-usufruit et de la réévaluation des sommes qui y seront affectées pourront également être précisées aux termes d'un acte exprès, établi à la diligence des parties.

De même, et dans la mesure où usufruitier(s) et nu(s)-propriétaire(s) désireraient déroger à ce quasi-usufruit, leur renonciation devra être expressément constatée aux termes d'un acte enregistré.

Les usufruitiers bénéficiant des prérogatives de vote en matière d'affectation du résultat comptable de l'exercice tant courant qu'exceptionnel et corrélativement du droit de se distribuer un dividende prélevé sur ce dernier, seront conséquemment réputés seuls débiteurs de tous impôts afférents, tant au résultat ordinaire qu'au résultat exceptionnel, et qu'ils soient ou non mis en distribution.

Ce principe vaut tant au regard de l'obligation à la dette fiscale qu'au titre de la contribution définitive à cette dernière, dans les relations entre usufruitier et nu-propriétaire.

Distribution de dividendes par prélèvements sur les réserves

Dans la mesure où la collectivité des associés déciderait de distribuer un dividende en numéraire par prélèvement sur les réserves, le droit de jouissance de l'usufruitier des droits sociaux, s'exercera, sauf convention contraire entre celui-ci et le nu-propriétaire, sous la forme d'un quasi-usufruit.

Il est ici précisé que les modalités d'organisation dudit quasi-usufruit et de la réévaluation des sommes qui y seront affectées pourront également être précisées aux termes d'un acte exprès, établi à la diligence des parties.

De même, et dans la mesure où usufruitier(s) et nu(s)-propriétaire(s) désireraient déroger au principe légal dudit quasi-usufruit, leur renonciation devra être expressément constatée aux termes d'un acte enregistré. Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges de la société, et tous amortissements de l'actif social et toutes provisions pour risques.

ARTICLE 19 - DISSOLUTION

La société prend fin par **l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée.**

La **collectivité des associés** peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

Pour être valablement prise, cette décision exige la présence ou représentation de l'unanimité des parts sociales émises par la société.

La société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés, et notamment :

- Le décès, l'incapacité, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne physique.

- La dissolution, la liquidation, le redressement ou 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.

ARTICLE 20 - LIQUIDATION

La dissolution de la société entraîne sa liquidation hormis les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La société est liquidée par la gérance en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne décident la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs associés ou non.

Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance et entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

Les associés fixent les pouvoirs des liquidateurs ; à défaut ceux-ci ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par élément, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation ; comptes et décision font l'objet d'une publication.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés dans les conditions précisées supra en 8. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

ARTICLE 21 - 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.

DEUXIEME PARTIE - FORMALITE – FISCALITE

Régime d'imposition

La société est soumise au **régime fiscal des sociétés de personne prévu à l'article 8 du Code général des impôts et bénéficie, à ce titre, d'un régime de translucidité fiscale, les associés étant personnellement imposés à raison de la quote-part des résultats correspondant à leurs droits sociaux**.

Publicité foncière

Le présent acte sera publié aux services de la publicité foncière de l'AISNE et du CANTAL.

Le paiement des droits d'enregistrement se fera auprès du service de la publicité foncière de l'AISNE.

Pour la perception des taxes et contributions de sécurité immobilière, les parties déclarent que les apports immobiliers présentement effectués ont une valeur fiscale en nue-propriété de :

- **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 €)** s'agissant du bien situé à CHARLY-SUR-MARNE (02310) dépendant du service de la publicité foncière de l'AISNE ;

- **CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 €)** s'agissant du bien situé à SAINT-PONCY (15500) dépendant du service de la publicité foncière du CANTAL.

La contribution de sécurité immobilière est calculée, savoir :

Montant de la CSI (SPF DE L'AISNE) : 160.000,00 € x 0,10 % = 160,00 €

Montant de la CSI (SPF DU CANTAL) : 120.000,00 € x 0,10 % = 120,00 €

Impôt sur la plus-value

1°) En ce qui concerne le bien objet de l'article UN

Le notaire soussigné a informé l'apporteur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera dû et acquitté à cette même occasion.

A toutes fins utiles, l'apporteur déclare sous sa responsabilité :

- Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de [redacted]

- Et que l'immeuble a été acquis comme indiqué ci-dessus.

Toutefois, l'apporteur déclare être exonéré de taxation de toute plus-value, les biens apportés constituant à ce jour sa résidence principale, conformément aux dispositions de l'article 150 U II-1° du Code général des impôts.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne sera déposée à l'appui de la formalité, conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

2°) En ce qui concerne le bien objet de l'article DEUX

Le notaire soussigné a informé l'apporteur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle sera prélevé sur le prix de vente et acquitté à cette même occasion.

A toutes fins utiles, l'apporteur déclare sous sa responsabilité :

- Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de [redacted]

- Et que l'immeuble a été acquis comme indiqué ci-dessus.

Toutefois, l'apporteur déclare que les biens et droits présentement apportés ont été acquis par lui depuis plus de 30 ans ainsi qu'il est mentionné dans l'effet relatif et qu'à ce titre le présent apport sera exonéré de taxation de toute plus-value, conformément aux dispositions de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne sera déposée à l'appui de la formalité, conformément aux dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts.

FORMALITES

Pouvoirs

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir, sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

Immatriculation

La société civile, astreinte à l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, jouira de la personnalité morale à dater de l'accomplissement de cette formalité.

Frais

La société civile supportera les frais et honoraires concernant sa constitution. Chaque associé se verra remettre un exemplaire des statuts certifiés conformes par un gérant.

Registre des bénéficiaires effectifs

Conformément aux dispositions de l'article L.561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret n°2017-1094 du 12 juin 2017, la société déposera en annexe du registre du commerce et des sociétés le document relatif au bénéficiaire effectif et aux modalités de contrôle qu'il exerce sur les organes de direction et de gestion de la société.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

Madame Françoise SAMIER-ARMAND : [redacted]
Madame Catherine VERRONNEAU-ARMAND : [redacted]

Chaque partie affirme que cette adresse électronique lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse électronique et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

DEMATERIALISATION

Les différents registres tenus par la société (registre des délibérations, le cas échéant registre des mouvements de titres, registre des bénéficiaires effectifs, etc.) pourront être tenus sous format dématérialisé conformément aux dispositions des articles 45, 46 et 47 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, dans leur rédaction issue du décret n°2019-1118 du 31 octobre 2019, via un dispositif d'enregistrement électronique partagé (DEEP) ou d'une technologie des registres distribués, fourni par une plateforme mandataire présentant toutes les garanties nécessaires en matière de sécurité, d'accessibilité et de certification de signature électronique.

Ce dispositif devra être conforme aux droits et obligations des associés.

REMISE DES PIECES ET DOCUMENTS SOUS FORMAT DEMATERIALISE

Les parties autorisent le notaire soussigné à remettre les pièces, documents originaux et copies en suite du présent acte sous format dématérialisé, à l'exclusion de toutes procuration ou toute notification.

Les parties considèrent également que le présent acte contient l'intégralité des pièces et éléments auxquels elles ont souhaité conférer un caractère authentique.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et des formalités y afférentes, les requérants font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné jusqu'à l'immatriculation de la société bénéficiaire, puis après immatriculation, les parties font élection de domicile au siège social de la société bénéficiaire.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Le notaire soussigné a informé les parties qui le reconnaissent, des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations ainsi qu'aux affirmations de sincérité frauduleuses.

Les parties ont affirmé expressément sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime bien la valeur réelle du bien apporté.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, cette évaluation n'est contredite par aucune contre-lettre contenant prise en charge d'un passif ou règlement d'une soulte.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

GEL DES AVOIRS

Les parties sont informées que le Notaire soussigné est tenu d'une obligation de vérification systématique du registre des personnes physiques et morales soumises aux mesures de gel des avoirs, auprès du Trésor Public. En fonction du résultat, le Notaire peut être tenu d'une obligation d'information du Ministère en charge de l'Economie, et s'abstenir de toute mise à disposition des fonds ou ressources économiques.

Le Notaire est de plus tenu de conserver la preuve de cette vérification (PDF horodaté par exemple).

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial, ci-après « Responsable de traitement », traite des données personnelles concernant les parties 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 sont traitées par les personnes habilitées au sein de l'office et le cas échéant par nos sous-traitants en charge de missions spécifiques (notamment formalités, hébergement, maintenance).

Ces données sont susceptibles d'être communiquées aux destinataires suivants :

- les sous-traitants de l'Office notarial en matière de fourniture de logiciel de gestion des activités de l'Office notarial et de négociation immobilière ;
- les sous-traitants de l'Office notarial en matière d'hébergement des données de l'Office notarial ;
- 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 ;

- 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 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête des présentes, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à [redacted]

En l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des

présentes.

Recueil de signature par Me Frédéric CARCELLE

Madame Anne-Marie CHALVET a signé à l'office le 02 novembre 2026	

Madame Catherine ARMAND a signé à l'office le 02 novembre 2026	

Madame Françoise ARMAND a signé à l'office le 02 novembre 2026	

et le notaire Me carcelle frederic a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX LE DEUX NOVEMBRE	

ATTESTATION RECTIFICATIVE

En page 4 du présent acte, au lieu de lire :

"ARTICLE 3. - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à CHARLY-SUR-MARNE (02310), rue de la Cave du Bouc, Le Val de Charly".

Il y a lieu de lire :

"ARTICLE 3. - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à CHARLY-SUR-MARNE (02310), 2 rue de la Cave du Bouc".

Signée électroniquement par le notaire le 03 novembre 2026

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 30210520263765168

