CHONÉ & ASSOCIÉS
NOTAIRES

6870504
JGW/LCL/CGE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE VINGT HUIT JUILLET

A SAINT-NICOLAS-DE-PORT (Meurthe-et-Moselle), 16, Place Jean Jaurès, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jean-Guillaume WEBER, Notaire soussigné, membre de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée dénommée " CHONE et ASSOCIES ", titulaire d'un Office Notarial à SAINT NICOLAS DE PORT (Meurthe-et-Moselle), 16, Place Jean Jaurès,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1) Monsieur Arnaud Antoine Louis GRATIOT, directeur, demeurant à METZ (57000), 26 avenue Robert Schuman.
Né à JOUARRE (77640) le 7 décembre 1973.
Divorcé, non remarié, de Madame Tatiana **ANUTTI** aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats en date du 19 octobre 2018, déposée au rang des minutes de Maître Jérôme BERNECOLI, notaire à SAINT-NICOLAS-DE-PORT (54210), le 31 octobre 2018.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2) Madame Lara GRATIOT, demeurant à METZ (57000), 9 Boulevard Georges Clémenceau.
Née à METZ (57000) le 13 décembre 2003.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3) Monsieur Tristan GRATIOT, demeurant à METZ (57000), 9 Boulevard Georges Clémenceau.
Né à METZ (57000) le 24 janvier 1999.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

4) Monsieur Emilien GRATIOT, demeurant à METZ (57000), 9 Boulevard Georges Clémenceau.
Né à METZ (57000) le 25 novembre 2008.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- **Monsieur Arnaud GRATIOT** est non présent mais représenté par **Madame Lucie CLAUDE**, collaboratrice de Notaire demeurant professionnellement à SAINT NICOLAS DE PORT (54210) 16 Place Jean Jaurès, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous seing privé dont l'original demeure ci-après annexé.

- **Madame Lara GRATIOT** est non présent mais représenté par **Madame Lucie CLAUDE**, collaboratrice de Notaire demeurant professionnellement à SAINT NICOLAS DE PORT (54210) 16 Place Jean Jaurès, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous seing privé dont l'original demeure ci-après annexé.

- **Monsieur Tristan GRATIOT** est non présent mais représenté par **Madame Lucie CLAUDE**, collaboratrice de Notaire demeurant professionnellement à SAINT NICOLAS DE PORT (54210) 16 Place Jean Jaurès, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous seing privé dont l'original demeure ci-après annexé.

- **Monsieur Emilien GRATIOT** mineure non émancipée, est non présente mais représenté par **Madame Lucie CLAUDE**, collaboratrice de Notaire demeurant professionnellement à SAINT NICOLAS DE PORT (54210) 16 Place Jean Jaurès, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous seing privé dont l'original demeure ci-après annexé, en vertu des pouvoirs conférés par **Monsieur Arnaud GRATIOT**, agissant en qualité de père, et administrateur légal de **Monsieur Emilien GRATIOT**, conformément à l'article 382 du code civil.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

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

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant les associés :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire.

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

PLAN DE L'ACTE

PREMIERE PARTIE
STATUTS
Titre I - Caractéristiques
Titre II - Capital social
Titre III - Parts sociales
Titre IV - Administration
Titre V - Comptes sociaux
Titre VI - Dispositions diverses
DEUXIEME PARTIE
DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

PREMIERE PARTIE – STATUTS

TITRE I – CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 . FORME – INTERET SOCIAL

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

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

ARTICLE 2 . OBJET

La société a pour objet :

- la propriété et la gestion de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent ;

- l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles ;

- la construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;

- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination ;

- l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux ;

- l'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire ;

- la mise à disposition à titre gratuit aux associés des immeubles sociaux ; la jouissance au profit d'un associé, le droit d'usage et d'habitation de l'un des biens détenus par la société ;

- toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire ;

- à titre exceptionnel la vente des immeubles sociaux ;

- l'affectation en garantie hypothécaire sur son actif social immobilier ou l'un de ses actifs sociaux immobiliers, les dettes d'un associé ou d'un tiers. Ce cautionnement ne pourra être consenti que par accord unanime de la totalité des associés représentant l'intégralité du capital social.

- et, généralement toute opération de quelque nature qu'elle soit, pouvant être utile à la réalisation de l'objet social, pourvu qu'elle ne modifie pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 . DENOMINATION

La dénomination sociale est : VELT.

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des initiales "S.C.", ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du greffe auprès duquel la société est immatriculée par l'intermédiaire du guichet unique.

ARTICLE 4 . SIEGE

Le siège social est fixé à : METZ (57000), 9 Boulevard Georges Clémenceau.

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

ARTICLE 5 . DUREE

La société est constituée pour une durée de 99 années.

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 . APPORTS

A. Apport en numéraire

- Monsieur Arnaud GRATIOT n'effectue pas d'apport en numéraire.

- Madame Lara GRATIOT apporte la somme de **UN EURO (1,00 EUR).**

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

- Monsieur Tristan GRATIOT apporte la somme de **UN EURO (1,00 EUR).**

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

- Monsieur Emilien GRATIOT apporte la somme de **UN EURO (1,00 EUR).**

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

B. Apports immobiliers

- Madame Lara GRATIOT, Monsieur Tristan GRATIOT et Monsieur Emilien GRATIOT n'effectuent pas d'apport en nature.

- Monsieur Arnaud GRATIOT apporte la **NUE-PROPRIETE** de l'immeuble suivant :

B.1 Désignation des apports

A METZ (57000), 9 Boulevard Georges Clémenceau,

Une maison à usage d'habitation à rénover comprenant :

- au sous-sol : caves, chaufferie,
- au rez-de-chaussée surélevé : un salon/salle-à -manger avec véranda, une cuisine, une salle de bains, un WC, un dressing, un bureau, une terrasse,
- au premier étage : quatre chambres et deux salles d'eau,
- au second étage : un salon/ séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
33	437	9 BOULEVARD CLEMENCEAU	00 ha 08 a 00 ca

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

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

Livre foncier

Le **BIEN** est inscrit au livre foncier de METZ au nom de l'apporteur en .

L'apporteur en est devenu propriétaire aux termes d'un acte d'acquisition reçu par Maître Marie-Julie GRILLOT-JANEL, Notaire à SAINT NICOLAS DE PORT (54210), le 11 juillet 2019

Pour l'origine de propriété plus ample, les parties déclarent se référer aux annexes du livre foncier y relatives.

ÉVALUATION

Les parties conviennent conventionnellement de déterminer la valeur de l'apport sur la base de la valeur de l'usufruit économique.

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur en **nue-propriété** de **TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR),** compte tenu de la valeur de l'usufruit économique conservé sur la tête de l'apporteur d'une valeur de HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (840 000,00 EUR),

- valeur en pleine propriété : UN MILLION CENT QUARANTE MILLE EUROS (1 140 000,00 EUR).
- valeur de l'usufruit économique conservé par l'apporteur : HUIT CENT QUARANTE MILLE EUROS (840 000,00 EUR),

- valeur de la nue-propriété apportée : TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR)

Les parties déclarent avoir effectué directement cette valorisation en dehors de l'intervention du Notaire soussigné et le déchargent en conséquence de toute responsabilité à ce sujet.

SITUATION LOCATIVE

Le BIEN est entièrement libre de toute location, ainsi que le déclare l'apporteur.

L'apporteur déclare au surplus que le bien apporté est occupé à titre de résidence principale par Madame Lara GRATIOT, Monsieur Tristan et Monsieur Emilien GRATIOT jusqu'à ce jour.

B.2 Modalités de l'apport en nature

Propriété - Jouissance

Le présent apport est effectué en nue-propriété, l'apporteur en conservant l'usufruit sa vie durant. La société bénéficiaire en aura la jouissance à compter du décès de l'usufruitier.

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

Conditions générales

L'apport est fait sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière :

1° - La société prendra le bien dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

2° - Elle souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourront grever le bien au jour de l'entrée en jouissance, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, à ses risques et périls.

À ce sujet, l'apporteur déclare n'avoir, personnellement, ni créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le bien et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant aux présentes, et découlant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété. Il s'engage à ne pas en créer pendant la période de jouissance.

3° - Elle fera son affaire personnelle, mais seulement à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, assurances et contributions de toute nature auxquels le bien dont il s'agit est ou pourra être assujetti.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

L'APPORTEUR déclare et garantit que le bien est libre de toute inscription hypothécaire, privilège, mention de saisie, à l'exception d'une hypothèque conventionnelle d'un montant de NEUF CENT MILLE EUROS (900.000,00 €) au profit du CIC EST de STRASBOURG prise en date du 24 avril 2018.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné que dans l'éventualité où le bien apporté serait grevé d'un passif bancaire, il est nécessaire d'informer préalablement l'établissement prêteur du projet d'apport, afin que celui-ci confirme qu'il ne fera pas jouer la clause de déchéance du terme prévue dans les conditions générales du prêt, du fait dudit apport. La déchéance du terme entraînerait en effet l'obligation de rembourser sans délai le capital restant dû. ***Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de cette situation, le cas échéant.***

Les parties déclarent en avoir parfaitement connaissance.

PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 5 juillet 2023.

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

Par retour en date du 18 juillet 2023 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

Urbanisme

Les documents d'urbanisme à savoir le certificat d'urbanisme d'information et le questionnaire de renseignements d'urbanisme, sont **annexés** aux présentes.

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

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

Servitudes

L'apporteur déclare qu'il n'existe aucune servitude sur les BIENS faisant l'objet du présent apport, autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, de la situation naturelle des lieux.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le notaire associé soussigné a informé les parties des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, lequel dispose:

I.- En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du

présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ;

9° Dans les zones prévues à l'article L. 133-8, l'information sur la présence d'un risque de mérule.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

II.- En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative. »

Les parties, et spécialement l'APPORTEUR, déclarent que les documents suivants, savoir :

- rapport sur la présence de termites ou autres insectes xylophages,
- diagnostic technique amiante,
- constat de risque d'exposition au plomb,
- état de l'installation intérieure d'électricité,
- état de l'installation intérieure de gaz,
- état de risque de pollution des sols,
- état de l'installation d'assainissement.

N'ont pas été établis et, en conséquence, ne demeurent pas annexés aux présentes.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est **annexé**.

Absence de sinistres avec indemnisation

L'apporteur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres

ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est **annexé**.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN est inscrit au livre foncier de METZ établi au nom de Monsieur Arnaud GRATIOT en propre et en pleine propriété sous le n° AMALFI MET/2019/021496.

Ce dernier en est devenu propriétaire aux termes de l'acquisition faite de la Société par actions simplifiée CABINET HERBETH, au capital de 50 000 €, dont le siège est à METZ (57000), 1 rue d'Asfeld, immatriculée au RCS de METZ sous le numéro 408530467, suivant acte reçu par Maître Marie-Julie GRILLOT-JANEL, Notaire à SAINT NICOLAS DE PORT (54210), le 11 juillet 2019

Moyennant le prix de 1 140 000,00 € payé comptant et quittancé dans l'acte.

Origine de propriété antérieure

Pour l'origine de propriété plus ample, les parties déclarent vouloir s'en référer aux annexes du Livre Foncier y relatives.

B.3 Déclarations de l'apporteur

L'Apporteur déclare :

1°/ Sur l'état et la configuration du bien apporté

- Que le bien apporté n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune mesure de séquestre ou de confiscation ni d'injonction de travaux.
- Que ledit bien n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble sans autorisation d'urbanisme régulière et conforme ;
- Que la consistance du bien apporté n'a pas été modifiée de son fait par une modification de sa destination et des travaux non autorisés.

2°/ Sur l'absence de restriction à son droit de disposer

- Qu'il n'existe sur le bien apporté aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que la société un droit quelconque sur ce bien résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à l'apport.

B.4 Déclarations fiscales

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Concernant Monsieur Arnaud GRATIOT :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Marie-Julie GRILLOT-JANEL, Notaire à SAINT NICOLAS DE PORT (54210), le 11 juillet 2019, pour une valeur en pleine propriété de UN MILLION CENT QUARANTE MILLE EUROS (1 140 000,00 EUR).

Cet acte a été publié au Livre Foncier de METZ sous le n° AMALFI MET/2019/021496

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

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

le présent acte.

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : **valeur d'apport non supérieure à la valeur d'acquistion.**

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.
En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de METZ 8 rue des Clercs - BP 91051, 57050 METZ CEDEX , et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

FISCALITE DES APPORTS

APPORT PUR ET SIMPLE

Les apports purs et simples sont enregistrés gratuitement en application de l'article 810 I du Code général des impôts.

Changement de régime d'imposition sur les revenus – Avertissement :
Lorsqu'une société dont les résultats n'étaient pas jusqu'alors soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal, rend en principe exigible un droit spécial de mutation sur certains apports en nature qui ont été faits à la société conformément aux articles 809 II et 810 III du Code général des impôts.
Les apports concernés par la taxation suite au changement de régime fiscal s'entendent exclusivement des apports faits par des personnes (physiques ou morales) non soumises à l'impôt sur les sociétés et portant sur des immeubles, droits immobiliers, fonds, clientèles, droits à un bail ou promesses de bail. Il convient de faire abstraction :

- des biens dont l'apport a été dispensé des droits d'enregistrement, parce que passible de la TVA (BOI-ENR-AVS-20-40 n°120) ;
- des biens précédemment apportés dont la société n'est plus propriétaire à la date du changement de régime fiscal.

Le droit spécial de mutation est perçu au taux global de 5 % pour les immeubles et à celui du droit de vente pour les fonds (soit 3 % sur la fraction comprise entre 23 000 € et 200 000 € et 5 % sur celle excédant 200 000 €). Il est calculé sur la valeur vénale des biens à la date du changement de régime fiscal (annexe II article 298 du Code général des impôts). Les droits exigibles sont liquidés au vu d'une déclaration spéciale qui doit être souscrite en double exemplaire au service des impôts sur des imprimés fournis par l'administration, dans le mois qui suit la réalisation de l'opération.

Cessions de parts représentatives d'apport en nature :
La cession de parts représentatives d'un apport en nature, lorsqu'elle est réalisée dans les trois ans de cet apport, est réputée porter sur le bien apporté, en conséquence celle-ci est soumise aux droits de mutation à titre onéreux auxquels aurait donné lieu la vente du bien apporté.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	300000,00	0,10%	**300,00**

PUBLICATION

L'acte sera publié au service au livre foncier de METZ.

En fonction des dispositions à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de trois cent quatre-vingts euros (380,00 eur) ainsi qu'il est dit ci-dessus.

1.5. Rémunération des apports

Le présent apport sera rémunéré par l'attribution de parts sociales qui seront propres à Monsieur Arnaud GRATIOT.

Libération des apports

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

Apports en numéraire.

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

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

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

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

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

Apports en nature.

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

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

Total des apports

La valeur totale des apports est de : trois cent mille trois euros (300 003,00 eur).

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : TROIS CENT MILLE TROIS EUROS (300 003,00 EUR).

Il est divisé en 300003 parts, de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées

de 1 à 300003 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur Arnaud GRATIOT : à concurrence de 300000 parts, portant les numéros 1 à 300000, en rémunération de son apport en nature.

- Madame Lara GRATIOT : à concurrence de 1 part, portant le numéro 300001, en rémunération de son apport en numéraire.

- Monsieur Tristan GRATIOT : à concurrence de 1 part, portant le numéro 300002, en rémunération de son apport en numéraire.

- Monsieur Emilien GRATIOT : à concurrence de 1 part, portant le numéro 300003, en rémunération de son apport en numéraire.

ARTICLE 8 . AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées, usufruit d'une part et nue-propriété de l'autre, chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article "MUTATION".

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze

jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propriétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propriétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

À égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

ARTICLE 9 . REDUCTION DU CAPITAL

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

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur le bien.

TITRE III . PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Cas général

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

À chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

Minorité

A titre dérogatoire et temporaire dans la perspective de présence au capital d'associés mineurs :

Vu la responsabilité indéfinie et conjointe des associés d'une société civile en cas de carence de celle-ci,

A défaut de l'obtention par le gérant des créanciers d'une renonciation à exercer toute poursuite contre les associés mineurs, les associés majeurs seront redevables à l'égard de l'associé mineur d'une indemnité égale au montant du passif social dont le règlement lui sera réclamé. Cette indemnité incombera à chaque associé majeur en proportion de sa part dans le capital social. Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, l'associé donateur ci sera seul tenu au versement de l'indemnité dont il s'agit.

Cette contribution inégalitaire au passif s'éteindra dès la majorité de l'associé mineur. L'extinction s'appliquera à l'obligation de couverture, l'obligation de règlement demeurant pour toute créance née ou devenue exigible avant la majorité de l'associé.

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.

Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et pour les décisions extraordinaires, à l'exception de celles relatives au changement de nationalité de la société, aux fusions et scissions, à la dissolution de la société, ou encore à l'augmentation des engagements des associés pour lesquelles le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire.

Dans les cas visés ci-dessus où le droit de vote appartient à l'usufruitier, le nu-propriétaire devra obligatoirement être convoqué dans les mêmes formes et délais que les autres porteurs de parts à toutes les assemblées générales ordinaires et extraordinaires et il bénéficiera du même droit d'information ; le nu-propriétaire ne disposera dans ces assemblées que d'une voix consultative.

Parallèlement, dans les cas visés ci-dessus où le droit de vote appartient au nu-propriétaire, l'usufruitier devra obligatoirement être convoqué dans les mêmes formes et délais que les autres porteurs de parts à toutes assemblées générales et il bénéficiera du même droit d'information ; l'usufruitier ne disposera dans ces assemblées que d'une voix consultative.

Il est rappelé, conformément à l'article 1844 alinéa 3 du Code Civil :

- Qu'en tout état de cause, l'usufruitier vote les décisions relatives à l'affectation des résultats, sans possibilité d'y déroger ;
- Que pour les décisions dont le droit de vote revient au nu-propriétaire, usufruitier et nu-propriétaire pourront convenir, en dehors des statuts, que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier.

Il est rappelé également :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés

ARTICLE 11 . MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Agrément des cessions

Toutes cessions de parts sociales, à l'exception de celles réalisées entre associés lesquelles sont libres, sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par une décision extraordinaire.

Cette disposition vise toute transmission à titre onéreux ou gratuit, qu'elle porte sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

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

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

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

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

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

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

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

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

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de quatre mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

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

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

Agrément du conjoint si dissolution ou changement de régime

En cas de liquidation du régime matrimonial par une cause autre que le décès et dans la mesure ou le conjoint non associé est attributaire de part, il devra, s'il désire devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.

Le même agrément sera exigé en cas de changement total ou partiel de régime matrimonial faisant entrer les parts en communauté ou sociétés d'acquêts.

Agrément du co-pacsé

Le co-pacsé ne participant pas à un apport ou à une acquisition de parts ne pourra pas revendiquer la qualité d'associé en cas de rupture du pacte civil de solidarité existant entre les deux partenaires. Le partenaire attributaire non associé ne pourra le devenir qu'après avoir reçu l'agrément des autres associés qui auront deux mois après la date de réception de la revendication pour informer le revendiquant de leur agrément ou de leur refus. La décision des associés est prise à la majorité prévue pour les cessions à des non associés.

Retrait d'associé

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

société sans avoir à justifier sa décision.

En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

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

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

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

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

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

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

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

Nantissement – Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, à peine de nullité, par écrit en application des dispositions de l'article 2356 premier alinéa du Code civil. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par l'article 2338 du Code civil.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 12 . MUTATION PAR DECES

Tout ayant droit, héritier ou légataire doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

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

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les associés nouveaux titulaires des parts, ou, à défaut d'acquisition de tout ou partie des parts, par la société elle-même, qui doit alors les racheter en vue de leur annulation. Le rachat et le paiement total de leur valeur devra intervenir au plus tard dans les cinq mois du décès.

À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courront au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

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

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

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

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE 13 . NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION – VACANCE – DECES

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Toute personne physique ou morale peut être gérante.

Les gérants doivent consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

La durée des fonctions des gérants est fixée par la décision de nomination. La collectivité des associés peut aussi les nommer pour une durée illimitée.

Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

La société continuera à être administrée par le ou les gérants restant en fonction, jusqu'à ce qu'il soit décidé par la collectivité des associés du remplacement ou non du ou des gérants dont les fonctions auront cessé. Au cas où la gérance deviendrait entièrement vacante, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants par la collectivité des associés consultée d'urgence par le ou les

gérants démissionnaires ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas par l'associé le plus diligent. En cas de vacance de la gérance pendant plus d'un an, le Tribunal peut, à la demande de tout intéressé, prononcer la dissolution anticipée de la société.

Le ou les gérants ne sont révocables que pour cause légitime, par une décision extraordinaire des associés prise à l'unanimité, le gérant associé participant au vote.

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 cause légitime à la demande de tout associé.

Les gérants révoqués, qui ont également la qualité d'associés, ne peuvent exercer le droit de retrait prévu à l'article 1869 du Code Civil.

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. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice 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.

ARTICLE 14 . POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

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

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, y compris celui de vendre le ou les immeubles sociaux.

La gérance peut notamment sans que cette liste soit exhaustive :

-prendre toutes participations dans toutes sociétés,

-procéder à toutes cessions, tous achats, prise à bail d'immeubles,

-consentir toute hypothèque ou autres sûretés et garanties, emprunter toutes sommes,

-transférer le siège social en tout endroit de la ville ainsi que du département et modifier en conséquence les statuts.

-embaucher, fixer les conditions du contrat de travail, licencier,

-ouvrir et clôturer tous comptes, dans tous établissements financiers, procéder à toutes opérations sur lesdits comptes,

-encaisser tous prix et en donner quittance,

-ester en justice.

-décider de la mise à disposition à titre gratuit des immeubles sociaux au profit de ses membres ou de ses gérants mais uniquement en contrepartie du versement par l'occupant des charges usufructuaires attachées à l'immeuble.

La gérance peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Dans les rapports entre associés, la gérance peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

La gérance a seule la signature sociale. Elle est donnée par l'apposition de la signature personnelle du ou des gérants, précédée de la mention "pour la société" suivie de la dénomination sociale.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux détient individuellement les pouvoirs et la signature sociale et peut agir seul au nom de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

En présence d'associés mineurs :

Le gérant se porte fort à l'égard de l'associé mineur d'obtenir de tout créancier chirographaire ou bénéficiant d'un éventuel nantissement des parts sociales de la société, ou de toute autre garantie hypothécaire sur un ou plusieurs immeubles appartenant à la société, objet des présentes, leur renonciation à exercer toute poursuite contre les associés mineurs.

Information des associés

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

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

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

REMUNERATION

La gérance a droit au remboursement des frais exposés pour l'accomplissement de ses fonctions.

Par ailleurs, la gérance pourra recevoir une rémunération fixée au préalable, dont le montant et les modalités seront fixés par décision ordinaire des associés. Elle sera portée au compte des frais généraux.

RESPONSABILITE

Le gérant est responsable envers la société et envers les tiers, des infractions aux lois et règlements, de la violation des statuts, ou encore 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.

COMMISSAIRE-VERIFICATEUR

La collectivité des associés peut désigner chaque année, par une décision ordinaire, un commissaire vérificateur, toujours rééligible.

Ce commissaire a pour mandat de vérifier tous les comptes de la société et peut, à cet effet, à toutes époques de l'année, opérer les vérifications ou contrôles qu'il juge opportuns.

Il établit pour chaque exercice social, un rapport dans lequel il rend compte à la collectivité des associés de l'exécution de son mandat.

Le commissaire a droit à une rémunération dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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 . CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

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

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

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

La convocation peut être verbale et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

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

ARTICLE 17 . PROJET DE RESOLUTIONS – COMMUNICATION

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

ARTICLE 18 . ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix associé ou non.

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

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

ARTICLE 19 . TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le gérant, l'un d'eux ou tout associé désigné par la gérance.

À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

ARTICLE 20 . PROCES-VERBAUX

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

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

ARTICLE 21 . ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

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

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

ARTICLE 22 . ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires.

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

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

ARTICLE 23 . DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous signature privée, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

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

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

La société doit impérativement tenir une comptabilité propre compte tenu de l'existence de son patrimoine propre et de sa personnalité autonome, comptabilité distincte de celle de la personne de ses associés.

ARTICLE 24 . EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE 25 . DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

Les comptes sociaux sont tenus conformément au Plan comptable général.

POUR LE CAS OU LA SOCIETE EST SOUMISE AU REGIME DES SOCIETES DE PERSONNES :

Les bénéfices

Les bénéfices nets de la société sont déterminés, pour chaque exercice, par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société.

Les bénéfices distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice, diminués le cas échéant des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

Ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux.

Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la gérance, affecter toute ou partie de ces bénéfices à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

En outre, ils peuvent décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves disponibles ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou, à défaut, par la gérance.

Les pertes

Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur les bénéfices non encore répartis, ensuite, sur les réserves, puis le capital ; le solde, s'il y a lieu, est supporté par les associés proportionnellement à leurs parts sociales.

Démembrement de la propriété des titres sociaux

En cas de démembrement de la propriété des titres sociaux, il est opéré une distinction entre le résultat courant et le résultat exceptionnel.

1. Définitions

Le résultat courant correspond au bénéfice net de la société diminué des bénéfices ou augmentés des pertes exceptionnelles.

Le produit des cessions de valeurs mobilières de placement constitue une composante du résultat courant.

En aucun cas, le résultat courant distribuable ne pourra excéder le résultat net de la société.

Le résultat exceptionnel est constitué par les plus-values de cession d'éléments d'actif immobilisés intervenues au cours de l'exercice, après déduction de

tout frais ou charges y afférents et des moins-values effectivement constatées au cours de l'exercice.

En aucun cas, le résultat exceptionnel distribuable ne pourra excéder le résultat net de la société.

2. Affectation/distribution

Concernant le résultat courant :

Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé. En conséquence, en cas de décision de distribution du résultat courant, la totalité de celui-ci revient aux usufruitiers. Ainsi, les usufruitiers peuvent, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, répartir entre eux à proportion des droits qu'ils détiennent, le résultat courant de l'exercice et le report à nouveau issu desdits résultats précédents.

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.

Concernant le résultat exceptionnel et les réserves :

Le résultat exceptionnel reste à la disposition des usufruitiers qui peuvent, soit le répartir entre eux à proportion du nombre de parts détenues par chacun d'eux selon les modalités exposées ci-après, soit l'affecter en tout ou en partie à tout fonds de réserve avec ou sans destination spéciale.

Les usufruitiers peuvent seuls décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves, lesquelles sont alors réparties entre eux à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent selon les modalités exposées ci-après.

En cas de décision de distribution du résultat exceptionnel et/ou des réserves, les usufruitiers recevront les capitaux dus sous forme de quasi-usufruit dans les conditions de l'article 587 du Code civil. Conformément aux dispositions de l'article 601 du Code civil, les usufruitiers qui reçoivent les capitaux sont dispensés de fournir caution.

Par conséquent, les usufruitiers pourront utiliser les fonds reçus comme s'ils en étaient seuls et pleins propriétaires sous réserve du respect de l'obligation alternative dont il sera question ci-après en vue de permettre le maintien des droits du nu-propriétaire devenu créancier chirographaire. Ainsi, le quasi-usufruitier devra respecter à son choix exclusif l'une ou l'autre des branches de l'obligation alternative suivante :

Première branche de l'obligation alternative : obligation d'emploi des fonds :

Dans cette première branche de l'alternative, le quasi-usufruitier devra, et ceci afin de permettre l'apurement de sa dette de restitution à l'égard du créancier nu-propriétaire, employer les fonds intégralement et exclusivement en l'acquisition de :

- Biens ou droits immobiliers, sis dans l'espace économique européen, acquis directement ou via une SCI ou tout autre forme de société et versement en compte courant d'associé à l'effet de permettre le financement de l'acquisition ou la réalisation de travaux
- Parts de SCPI, OPCI
- Produits d'épargne monétaire
- Valeurs Mobilières
- Contrat de capitalisation
- Objets d'art ou de collection
- Réalisation de travaux (construction, reconstruction, agrandissement, amélioration, rénovation).

Les investissements portant sur des produits bancaires devront être réalisés exclusivement auprès d'établissement financiers répondant aux stress-test opérés dans le cadre des normes BALE III et SOLVENCY II.

Le quasi-usufruitier s'obligera à notifier dans les meilleurs délais au créancier

tout changement dans la désignation des comptes.

Pour le bon fonctionnement et le contrôle de l'obligation d'emploi du quasi-usufruit ainsi établi, le quasi-usufruitier devra verser les fonds sur un ou plusieurs comptes séparés dont l'intitulé permettra d'en conserver l'identification par rapport à l'ensemble des comptes du quasi-usufruitier.

Seconde branche de l'obligation alternative : clause chirographaire :

Dans cette seconde branche de l'alternative, le quasi-usufruitier devra maintenir dans son patrimoine des biens ou droits offrant dans des conditions de marché normales une valeur nette suffisante pour permettre d'apurer sa dette de restitution à l'égard du nu-propriétaire, quel que soit la nature des emplois ou remplois successifs qu'il effectuera.

Dans l'éventualité où les fonds seraient remployés par le quasi-usufruitier, le montant de la dette sera équivalent à la valeur des biens acquis en remploi au jour de l'exigibilité de la dette de restitution ou de ceux qui en seront la représentation en fonction des remplois successifs effectués.

Dans l'éventualité où ces fonds ne feraient l'objet d'aucun remploi particulier, la dette sera révisée en fonction de la variation indexée sur l'indice OAT 10 ans ou de l'indice qui viendrait à s'y substituer, pour sa valeur au jour de l'exigibilité de cette dette

En tout état de cause, le montant de la dette ne pourra être inférieur au montant total des fonds versés au quasi-usufruitier.

3. Pertes :

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, il est effectué une ventilation des pertes globales entre celles résultant du résultat courant et celles résultant du résultat exceptionnel.

Les pertes générées par le résultat courant ou exceptionnel s'imputent prioritairement sur le résultat de l'autre nature généré au titre du même exercice social.

Après imputation des pertes résultant du résultat courant ou exceptionnel sur le résultat de l'autre nature, les pertes globales s'il en existe seront imputées sur le résultat et les réserves selon que la perte globale aura été générée par le résultat courant ou le résultat exceptionnel.

Si la perte globale résulte à la fois du résultat courant et du résultat exceptionnel, elle sera imputée proportionnellement sur les bénéfices et les réserves y afférentes.

Si la perte globale résulte de l'insuffisance de compensation du résultat courant ou du résultat exceptionnel par l'autre résultat, le nu-propriétaire ou l'usufruitier selon le résultat qui se trouvera bénéficiaire n'aura aucun recours contre l'autre.

Plus-value de cession

Nonobstant toutes clauses de blocage de comptes courants d'associés, les associés redevables d'impôt ou de prélèvements sociaux sur la plus-value de cession d'actifs détenus par la société pourront demander le remboursement à due concurrence du solde créditeur de leur compte courant d'associé, sous réserve que la société dispose de la trésorerie suffisante. En cas d'insuffisance de trésorerie, le montant remboursé aux associés titulaires d'une avance en compte courant qui en auront fait la demande sera réduit proportionnellement au solde créditeur du compte courant d'associé détenu par chacun d'eux dans le montant total des créances en comptes courants d'associés.

Ce remboursement ne sera qu'une faculté pour les associés titulaires d'un compte courant d'associé créditeur. En cas de demande de remboursement formulée, le versement devra avoir lieu sous un délai de DEUX (2) mois à compter de la demande.

En l'absence de solde créditeur de compte courant d'associé, ou bien encore pour le cas où le remboursement ne serait pas demandé ou serait insuffisant pour faire face à la fiscalité sur la plus-value de cession (impôt et prélèvements sociaux), il sera prélevé sur le résultat net la somme nécessaire pour distribuer aux associés un dividende spécial au moins égal à l'impôt sur la plus-value dû par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement de propriété des parts sociales, ce dividende spécial est distribué au nu-propriétaire et à l'usufruitier, proportionnellement à l'impôt et aux prélèvements sociaux dus par chacun d'eux, ou à l'autre, s'il est seul redevable de l'impôt.

Si le résultat net ne permet pas le paiement du dividende spécial, il est prélevé sur les réserves disponibles la somme nécessaire à ce paiement.

Si les réserves disponibles ne suffisent pas à ce paiement, sur le dividende de l'exercice suivant sera imputée la somme qui n'a pu être payée et ainsi de suite d'exercice en exercice.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou, à défaut, par la gérance.

Résultat fiscal

Compte tenu de la translucidité fiscale de la société, chaque associé déclarera personnellement la quote-part des résultats lui revenant, en conformité avec la répartition ci-dessus.

Le titulaire du droit démembré complémentaire devra, à première demande et si besoin est, lui fournir tous renseignements sur sa situation fiscale personnelle et signer tous documents et déclarations à cet effet.

Ces dispositions, visant uniquement à déterminer les bases d'impositions des différents associés par référence à leur droit dans la société, n'ont aucun caractère libéral.

POUR LE CAS OU LA SOCIETE OPTE AU REGIME DE L'IMPOT SUR LES SOCIETES :

Les bénéfices

Les bénéfices nets de la société sont déterminés, pour chaque exercice, par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires.

Les bénéfices distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice, diminués le cas échéant des pertes antérieures et de la somme devant être prélevée à l'effet de constituer la réserve légale le cas échéant, et augmentés des reports bénéficiaires.

Ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux.

Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la gérance, affecter toute ou partie de ces bénéfices à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

En outre, ils peuvent décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves disponibles ; en ce cas, la décision indique expressément les postes

de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou, à défaut, par la gérance.

Les pertes

Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur le report à nouveau, puis sur les réserves.

Démembrement de la propriété des titres sociaux

En cas de démembrement de la propriété des titres sociaux et de décision de distribution, il est opéré une distinction en fonction de la provenance des sommes distribuées. En tout état de cause, la décision d'affectation du résultat, quelle qu'en soit sa provenance, et de distribution dudit résultat, du report à nouveau ou de réserves, reviendront en exclusivité à l'usufruitier, conformément à la répartition du droit de vote en cas de démembrement des titres sociaux stipulée aux présentes, le tout sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social.

1- Cas pouvant se présenter :

1er cas :

La somme distribuée provient :

De plus-values de cession de l'actif immobilisé ;

Du report à nouveau qui aurait été antérieurement dotés par l'affectation de plus-values de cession de l'actif immobilisé.

De réserves

2ème cas :

La somme distribuée provient :

De résultats ordinaires ou financiers

Du report à nouveau qui aurait été antérieurement dotés par l'affectation du résultat ordinaire ou du résultat financier.

2- Répartition des sommes distribuées :

Dans le 1er cas, les sommes distribuées reviendront aux usufruitiers en totalité sous forme de quasi-usufruit, dans les conditions de l'article 587 du Code Civil. Conformément aux dispositions de l'article 601 du Code Civil, les quasi-usufruitiers seront dispensés de fournir caution.

Les usufruitiers pourront utiliser le capital reçu comme s'ils en étaient pleins propriétaires, sous réserves de respecter l'obligation alternative dont il est question ci-dessous. Les quasi-usufruitiers seront redevables à l'égard des nus propriétaires d'une dette de restitution – dont le montant sera déterminé selon les modalités indiquées ci-après – exigible au jour de l'extinction de l'usufruit, laquelle dette sera transmise aux héritiers des quasi-usufruitiers en cas d'extinction de l'usufruit par décès.

La répartition de ces sommes entre les quasi-usufruitiers se fera au prorata de leurs droits dans le capital social sauf en cas de détention de titres de préférence pour lesquels il conviendra de se référer aux prérogatives particulières offertes par lesdits titres en matière de droits financiers, telle qu'elles sont définies aux présentes, le cas échéant.

Les parties régulariseront, suite à la distribution, une convention contenant reconnaissance de quasi-usufruit, sous forme d'acte sous seing privé enregistré ou sous forme d'acte notarié, qui fixera l'assiette du quasi-usufruit, rappellera les droits et obligation de chacun – quasi-usufruitier et nu-propriétaire – ainsi que les modalités de liquidation de la créance de restitution au jour de son exigibilité.

Dans le 2ème cas, les usufruitiers bénéficieront sans restriction des sommes distribuées, en pleine propriété, en proportion de leurs droits dans le capital social sauf en cas de détention de titres de préférence pour lesquels il conviendra de se référer aux prérogatives particulières offertes par lesdits titres à leurs titulaires en

matière de droits financiers, telles qu'elles sont définies aux présentes, le cas échéant.

Dans l'éventualité où les sommes distribuées proviendraient à la fois des éléments visés au cas 1 et au cas 2 ci-dessus, il conviendra d'effectuer une ventilation afin de déterminer la quote-part revenant aux usufruitiers en pleine propriété et la quote-part revenant aux usufruitiers sous forme de quasi-usufruit.

Il est précisé que la répartition ci-dessus n'a pour objet que de permettre la sauvegarde des droits et intérêts de chacun – usufruitier et nu-propriétaire – en fonction de la provenance des sommes distribuées, et ne présente aucun caractère libéral.

Les conditions d'utilisation des capitaux reçus par les quasi-usufruitiers ainsi que les la détermination du montant de la dette de restitution sont identiques à celles prévues dans l'hypothèse où la société est soumise au régime des sociétés de personnes.

3- Obligation alternative incombant aux quasi-usufruitiers (en cas de distribution de sommes visées au 1er cas ci-dessus) :

Par suite de ce qui précède, les quasi-usufruitiers pourront utiliser les capitaux reçus comme s'ils en étaient seuls et pleins propriétaires sous réserve du respect de l'obligation alternative dont il sera question ci-après en vue de permettre le maintien des droits du nu-propriétaire devenu créancier chirographaire. Ainsi, le quasi-usufruitier devra respecter à son choix exclusif l'une ou l'autre des branches de l'obligation alternative suivante :

Première branche de l'obligation alternative : obligation d'emploi des fonds :

Dans cette première branche de l'alternative, le quasi-usufruitier devra, et ceci afin de permettre l'apurement de sa dette de restitution à l'égard du créancier nu-propriétaire, employer les fonds intégralement et exclusivement en l'acquisition de :

- Biens ou droits immobiliers, sis dans l'espace économique européen, acquis directement ou via une SCI ou tout autre forme de société et versement en compte courant d'associé à l'effet de permettre le financement de l'acquisition ou la réalisation de travaux.
- Parts de SCPI, OPCI
- Produits d'épargne monétaire
- Valeurs Mobilières
- Contrat de capitalisation
- Objets d'art ou de collection
- Réalisation de travaux (construction, reconstruction, agrandissement, amélioration, rénovation).

Les investissements portant sur des produits bancaires devront être réalisés exclusivement auprès d'établissement financiers répondant aux stress-test opérés dans le cadre des normes BALE III et SOLVENCY II.

Le quasi-usufruitier s'obligera à notifier dans les meilleurs délais au créancier tout changement dans la désignation des comptes.

Pour le bon fonctionnement et le contrôle de l'obligation d'emploi du quasi-usufruit ainsi établi, le quasi-usufruitier devra verser les fonds sur un ou plusieurs comptes séparés dont l'intitulé permettra d'en conserver l'identification par rapport à l'ensemble des comptes du quasi-usufruitier.

Seconde branche de l'obligation alternative : clause chirographaire :

Dans cette seconde branche de l'alternative, le quasi-usufruitier devra maintenir dans son patrimoine des biens ou droits offrant dans des conditions de marché normales une valeur nette suffisante pour permettre d'apurer sa dette de restitution à l'égard du nu-propriétaire, quel que soit la nature des emplois ou remplois successifs qu'il effectuera.

4- Détermination du montant de la dette de restitution (en cas de distribution de sommes visées au 1er cas ci-dessus) :

Dans l'éventualité où les fonds seraient employés par le quasi-usufruitier, le montant de la dette sera équivalent à la valeur des biens acquis en remploi au jour de l'exigibilité de la dette de restitution ou de ceux qui en seront la représentation en fonction des remplois successifs effectués.

Dans l'éventualité où ces fonds ne feraient l'objet d'aucun remploi particulier, la dette sera révisée en fonction de la variation indexée sur l'indice OAT 10 ans ou de l'indice qui viendrait à s'y substituer, pour sa valeur au jour de l'exigibilité de cette dette

En tout état de cause, le montant de la dette ne pourra être inférieur au montant total des fonds versés au quasi-usufruitier.

5- Imposition des associés :

Le bénéficiaire de la distribution selon la répartition indiquée ci-dessus devra s'acquitter seul, le cas échéant, de l'impôt et des prélèvements sociaux dus à ce titre de sorte que les non-bénéficiaires ne puissent être inquiétés à ce sujet pour une raison quelconque.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 . COMPTES COURANTS

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin.

Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

ARTICLE 27 . REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 28 . PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE

La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle comme indiqué ci-dessus.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

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

- le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux

pouvoirs de la gérance.

ARTICLE 29 . LIQUIDATION

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

ARTICLE 30 . REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret n° 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 par l'intermédiaire du guichet unique, les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

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

ARTICLE 31 . CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la société ou lors de sa liquidation, entre la société, ses associés, ses dirigeants ou l'un de ses membres, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de METZ par le notaire soussigné via le guichet unique.

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

NOMINATION DU PREMIER GERANT

Les associés nomment pour premier gérant de la société : Monsieur Arnaud GRATIOT.

Les fonctions de gérant sont d'une durée de illimitée.

Le gérant déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION - ÉTAT

ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

Le notaire soussigné indique aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis avant la signature des statuts, mais uniquement au nom et pour le compte de la société en formation et expressément spécifiés comme tels par le signataire, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de

l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux futurs associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

ACTES ACCOMPLIS APRES LA SIGNATURE DES STATUTS

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements au nom et pour le compte de la société. Le mandataire devra expressément indiquer, pour que l'engagement soit valable, qu'il agit au nom et pour le compte de la société en formation, à défaut ce contrat sera inopposable à la société mais opposable à son seul signataire.

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

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES

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

- Ouvrir tous comptes bancaires au nom de la société dans tout établissement bancaire ou financier.
- Réaliser tous actes et engagements jugés urgents dans l'intérêt social et nécessaires au démarrage de l'activité de la société.
- Déclarer en tant que de besoin pour le cas où la société ne serait pas immatriculée au RCS dans les SIX (6) MOIS des présentes, que tous les actes ci-dessus énumérés seraient réputés faits par chaque associé indivisément à titre personnel dans la proportion de ses droits dans le capital social de la SCI.
- Effectuer toutes les formalités nécessaires à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés compétent.

L'immatriculation emportera reprise des engagements par la société.

DECISION DE REPRISE POSTERIEUREMENT A L'IMMATRICULATION

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures et formalismes ci-dessus présentés ne pourront pas être repris postérieurement à l'immatriculation même par une décision prise à l'unanimité des associés. Ces engagements sont insusceptibles de confirmation ou de ratification. Les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au notaire soussigné pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un support d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

PREMIER EXERCICE SOCIAL

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2023.

Les opérations de la période de formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

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

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés soumettent la société au régime fiscal des sociétés de personnes.

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

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

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

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

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1er janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du

Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

CESSION DE PARTS REPRESENTATIVES D'UN APPORT EN NATURE

La cession de parts dans les trois ans de la réalisation de l'apport en nature dont elles sont la représentation s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-mêmes et ce en application des dispositions de l'article 727 du Code général des impôts.

INFORMATION SUR L'IFI

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

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au Livre Foncier de METZ

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.

EXECUTION FORCEE

Les parties se soumettent à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément aux dispositions de l'article L 111-5 du Code des procédures civiles d'exécution, pour toute obligation résultant des présentes.

Elles consentent aussi à la délivrance immédiate à leurs frais d'une copie exécutoire des présentes.

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 : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

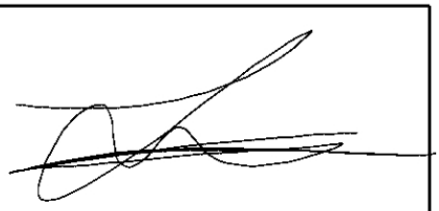
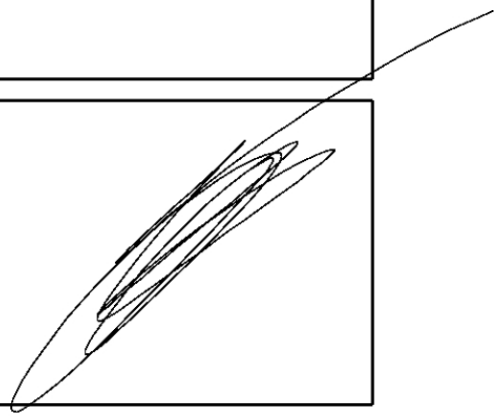
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

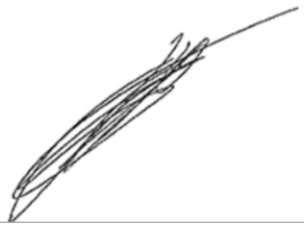
Mme CLAUDE Lucie agissant en qualité de représentant a signé à Saint Nicolas de Port le 28 juillet 2023	
et le notaire Me WEBER JEAN GUILLAUME a signé à Saint Nicolas de Port L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE VINGT HUIT JUILLET	



Maître Jean-Guillaume WEBER
N° de certificat :
5742F8041F81357B79349E08

Fait à Saint Nicolas de Port

Le 02 août 2023



Bon pour copie authentique par reprographie de l'original