

Tribunal Judiciaire de BORDEAUX
Service Procédure Collective
N°RG 25/05165
N° Portalis DBX6-W-B7J-2R3E

PROJET DE PLAN DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE

Articles L.631-1 et suivants du Code de Commerce

A LA REQUÊTE DE :

- La SCI EYSINES, société civile immobilière au capital de 1 000€, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 910 599 950, a été constituée le 22 février 2022, dont le siège social est situé au 23 Cours Edouard Vaillant – 33070 BORDEAUX CEDEX, prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège ;

Ayant pour Avocat, la SARL QUESNEL & ASSOCIES, au capital de 110 166 euros, immatriculée au RCS de BORDEAUX, sous le numéro 381 001 061, prise en la personne de son représentant légal **Maître Bernard QUESNEL**, Avocat au Barreau de Bordeaux – demeurant 18 Cours du Chapeau Rouge – 33 000 BORDEAUX

EN PRESENCE DE :

1) **La SCP SILVESTRI BAUJET**, Mandataires Judiciaires, Société Civile Professionnelle, immatriculée sous le n°RCS 345 154 595, sis 23 Rue des Chai des Farines, 33000 BORDEAUX, désignée à ses fonctions par jugement du Tribunal Judiciaire de Bordeaux du 29 juillet 2025.

2) **Monsieur le Procureur de la République**

PLAISE AU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX

I – RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

I.1. – Sur la présentation de l’entreprise

La SCI EYSINES, société civile immobilière au capital social de 1 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 910 599 950, a été constituée le 22 février 2022. Son siège social est établi au 23 Cours Edouard Vaillant – 33070 BORDEAUX CEDEX.

Pièce 1 - Statuts

La société est représentée légalement par Monsieur Michel DEHRI, en qualité de gérant.

Pièce 3 – Extrait répertoire SIREN

Conformément à ses statuts, la société a pour objet social : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens immobiliers.

En vertu d'un acte authentique reçu par notaire en date du 19 mai 2022, la SCI EYSINES a procédé à l'acquisition d'un immeuble situé sur la commune d'EYSINES (33320), sis 25 rue du Collège Technique et 27, consistant en une maison individuelle à usage d'habitation, élevée sur un rez-de-chaussée et un étage, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : une entrée, un atelier, des toilettes avec douche, une chaufferie, un bureau, un salon, une pièce, deux chambres, une salle de bains avec WC ;
- Au premier étage : une entrée, une cuisine, un salon-séjour, une salle à manger, quatre chambres, une salle de bains et des toilettes.

L'immeuble comprend également un terrain attenant en nature de sol et jardin.

Ledit immeuble est cadastré comme suit :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AE	9	27 rue du Collège Technique	21 a 04 ca
Contenance totale				21 a 04 ca

Dans le cadre de l'acquisition susmentionnée, la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE s'est portée prêteur pour financer cette opération.

La vente a été conclue pour un montant total de 665 000 euros.

Pièce 2 – Acte authentique 19 mai 2022 avec annexes

L'acquéreur a utilisé, pour effectuer ce paiement, les deniers provenant d'un prêt consenti par acte séparé par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE pour un montant de NEUF CENT ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS (911 254,00 €).

I.2. Sur la localisation du bien

Le bien immobilier est situé au 27 Rue du Collège Technique – 33320 EYSINES.



I.3. Sur la situation capitalistique :

La répartition capitalistique initiale était la suivante :

Synthèse de la répartition capitalistique		
	Nombre de part	Pourcentage
Monsieur MARTINEZ Fabric	25	25%
Monsieur DEHRI Michel	25	25%
Monsieur ROGER Sébastien	25	25%
Monsieur DEHRI Véronique	25	25%
TOTAL	100	100%

A l'issue deux cessions de parts, la répartition capitalistique est la suivante :

Synthèse de la répartition capitalistique		
	Nombre de part	Pourcentage
Monsieur DEHRI Michel	50	50 %
Monsieur ROGER Sébastien	50	50 %
TOTAL	100	100 %

I.4. Sur l'évolution des performances économiques et financières

Les performances économiques de la SCI EYSINES sont les suivantes :

Compte de résultat Détaillé

Compte de résultat	Solde		Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortis., dépréciations et prov., transferts de charges				
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres appro.)				
Autres achats et charges externes*	11 505,42	7 388,03	4 117,39	55,73
60620000 FOURNITURES NON STOCKABLES	3 528,73	302,68	3 226,05	+1 000,00
61350000 LOCATIONS MOBILIERES	144,00	1 248,00	-1 104,00	-88,46
61600000 ASSURANCE		149,68	-149,68	-100,00
61610000 ASSURANCE SUR PRET	391,69	2 983,12	-2 591,43	-86,86
61620000 ASSURANCE SUR PRET	5 113,92		5 113,92	-
62270000 FRAIS D'ACTES	1 888,72	536,30	1 352,42	251,77
62310000 PUBLICITE		224,70	-224,70	-100,00
62500000 MISSIONS RECEPTIONS		800,00	-800,00	-100,00
62790000 SERVICES BANCAIRES	438,34	1 142,35	-704,01	-61,68
Impôts, taxes et versements assimilés		2 301,48	-2 301,48	-100,00
63520000 TAXE FONCIERE		2 301,48	-2 301,48	-100,00
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges				
CHARGES D'EXPLOITATION	11 505,42	9 689,51	1 815,91	18,74
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-11 505,42	-9 689,51	-1 815,91	18,74
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participation				

Compte de résultat	Solde		Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
Produits autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS				
Charges financières				
Dotations financières aux amortis., dépréciations et prov.				
Intérêts et charges assimilées	20.87	92.70	-71.83	-77.42
66160000 INTERETS BANCAIRES	20.87	92.70	-71.83	-77.42
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIÈRES	20.87	92.70	-71.83	-77.49
RÉSULTAT FINANCIER	-20.87	-92.70	71.83	-77.49
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-11 526.29	-9 782.21	-1 744.08	17.83
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortis., dépréciations et prov.				
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
Participation des salariés				
Impôts sur les bénéfices				
TOTAL DES PRODUITS				
TOTAL DES CHARGES	11 526.29	9 782.21	1 744.08	17.83
BÉNÉFICE OU PERTE				
(Total des produits - Total des charges)	-11 526.29	-9 782.21	-1 744.08	17.83

I.3 – Sur l’origine des difficultés

I.3.1. Changement du plan d’urbanisme local

Le projet initial reposait sur le plan suivant : après l’acquisition d’un bien immobilier, les acquéreurs envisageaient de réaliser des travaux afin de procéder à l’aménagement et la création de 11 appartements.

L’objectif était de mettre ces appartements en vente pour générer un bénéfice permettant de rembourser l’emprunt contracté auprès de l’établissement bancaire.

Cependant, postérieurement à la signature de l’acte d’acquisition, les acquéreurs ont été informés par l’agent immobilier que le plan local d’urbanisme (PLU) de la commune d’Eysines avait fait l’objet d’une modification.

Ce changement, **qui n'avait pas été porté à leur connaissance au moment de la transaction, est de nature à compromettre ou à rendre impossible la réalisation du projet tel qu'initialement conçu.**

I.3.2. Sur la lourdeur de l'endettement bancaire

La SCI EYSINES, dans le cadre de l'acquisition du bien immobilier susmentionné, a contracté un prêt immobilier auprès de la CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE pour un montant principal de 911 254 €. Ce prêt a été consenti à un taux fixe de 1,3900 % et est assorti d'une durée de remboursement de 25 ans, soit un total de 300 mensualités.

Le remboursement se décompose de la manière suivante :

- 24 échéances de 0 euros (capitalisation) ;
- 275 échéances de 3 967.42€ (capital et intérêt) ;
- 1 échéance de 3 966.96€ (capital et intérêt) ;

Ce prêt avait été contracté dans la perspective de financer l'acquisition et les travaux nécessaires à la création de 11 appartements, destinés à être vendus pour générer un profit permettant, entre autres, de couvrir les échéances dudit prêt. Toutefois, la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ayant impacté la faisabilité du projet immobilier initial soulève des difficultés susceptibles d'affecter la capacité de la SCI à honorer ses engagements financiers.

II – SUR L'OUVERTURE D'UNE PROCEDURE DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE

Par jugement du 29 juillet 2025, le Tribunal judiciaire de Bordeaux ouvrait au bénéfice de la SCI D'EYSINES une procédure de redressement judiciaire.

Madame Marie-Aude DEL BOCA était désignée en qualité de juge-commissaire.

La SCP SILVESTRI-BAUJET demeurant 23 rue du Chai des Farines – 33000 BORDEAUX en qualité de mandataire judiciaire, Maître SILVESTRI étant désigné pour la représenter dans l'accomplissement du mandat.

Maître BARATOUX était désigné en qualité de commissaire de justice aux fins de réaliser l'inventaire et la prise prévue aux articles L 622-6 du Code de commerce.

Pièce 6 – Jugement du Tribunal Judiciaire de Bordeaux du 29 juillet 2025

Le jugement d'ouverture était publié au BODACC du 2 septembre 2025.

Pièce 5 – BODACC 2 septembre 2025

Par jugement du 31 octobre 2025, le tribunal ordonnait la poursuite de la période d'observation pour une période de quatre mois.

Pièce 7 – Jugement du Tribunal Judiciaire de Bordeaux du 31 octobre 2025

Par jugement du 16 janvier 2026, le Tribunal judiciaire de Bordeaux ordonnait une deuxième période d'observation jusqu'au 29 juillet 2026.

II.1. Sur le passif de la procédure

Le passif de la procédure est essentiellement composé du passif bancaire.

Nonobstant, l'actif immobilisé était comptabilisé pour près de 900.000 €, alors même que la valorisation du bien, dès l'origine, en l'absence de travaux, étant évalué entre 500 et 600.000 €.

Il est à noter que le poste de bilan dénommé « Dettes fournisseurs » d'un montant de 147.814,20 € correspond à une fraction non utilisée du prêt immobilier. Ce montant représente une ressource temporairement affectée à la réalisation des travaux initialement prévus et son inscription comptable reflète un traitement technique sans impact sur le passif exigible.

Pièce 8 – Comptes sociaux

III – SUR LA STRATEGIE DE RETOURNEMENT

Eu égard à la modification des règles d'urbanisme, il ressort de l'évaluation par le cabinet Mathias OGÉ, expert immobilier, le 20 avril 2026 que la valeur vénale du bien est de 347.000 €.

Pièce 11 – Rapport d'expertise valeur vénale

A cette fin, une requête à Monsieur le juge-commissaire aux fins d'autoriser un acte de disposition à la gestion courante a été utilement déposée le 10 juillet 2026 pour autoriser la vente de l'immeuble en l'état pour le prix principal de 330.000 €.

Pièce 10 – Requête auprès du juge commissaire aux fins d'autorisation de transiger

Le créancier hypothécaire devant être destinataire des fonds ainsi obtenus laissant le solde du prêt, soit arrondi 620.000 €, à la charge de la SCI.

Par principe, la Haute Cour estime que la cessation d'activité d'une personne juridique ne fait pas obstacle à l'adoption d'un plan de redressement, ayant pour seul objet l'apurement de son passif. (*Cf. Cour de Cassation 4 mai 2017 – Pourvoi n°15-25.046*).

Au cas présent, la vente de l'immeuble ne mettrait pas fin à l'activité de la SCI EYSINES.

Cette dernière se propose de réaliser d'autres opérations qui, eu égard au contexte très dégradé du marché immobilier en général, nécessitera la mise en œuvre d'une logistique pour la réalisation de nouveaux projets permettant la couverture du passif en quasi-intégralité bancaire.

Nonobstant, la forme particulière de la société civile immobilière conduit chacun des associés à être indéfiniment responsable à proportion de sa participation dans le passif social.

Dans cette mesure, et même dans l'hypothèse où la reprise d'activité tarderait, les associés seraient tenus de désintéresser chacun à hauteur de 25 % pour le solde l'établissement bancaire prêteur.

Il existe néanmoins une faculté offerte par l'article 626-10 du Code de commerce permettant au tribunal de désigner les personnes tenues d'exécuter le plan, ce qui au cas présent permettrait, dans les délais de la loi, de permettre aux associés, chacun pour ce qui le concerne, de participer à la couverture du passif dans cette limite, à défaut de réalisation de nouvelles opérations ou dans l'attente de la réalisation de ces dernières par la SCI EYSINES.

En effet, aucun des associés n'était un professionnel de l'immobilier et l'opération envisagée était un investissement devant conduire, après finalisation de l'opération, à l'émergence d'une plus-value.

Il apparaît par ailleurs que, pendant la période d'observation, aucun passif postérieur n'a émergé et qu'aujourd'hui la SCI EYSINES dispose d'un compte bancaire créditeur de 5.300 €.

Pièce 9 – Extrait bancaire SCI EYSINES au 24 juillet 2026

IV – SUR L'ENVENTUELLE POURSUITE EXCEPTIONNELLE DE LA PERIODE D'OBSERVATION

Il a été sollicité de Monsieur le Procureur de la République que ce dernier saisisse le tribunal d'une poursuite exceptionnelle de la période d'observation de six mois, afin de permettre à la SCI EYSINES de tenter de trouver un acquéreur à des conditions éventuellement plus favorables, compte tenu notamment du contexte de destruction immobilière récente dans les communes situées au Sud/Sud-Ouest de Bordeaux et appartenant à l'agglomération bordelaise.

Pièce 4 – Requête auprès du Ministère Public en prolongation des périodes d'observation exceptionnelles

Par ailleurs, à l'issue de la vente, soit aux conditions dégradées sollicitées mais, de toute manière, préférables à une liquidation judiciaire, qu'à des conditions plus favorables, une négociation bilatérale devrait pouvoir être mise en œuvre pour le solde avec l'établissement prêteur.

V – SUR LES PROPOSITIONS D'APUREMENT DU PASSIF

Compte tenu de la physionomie singulière du passif de la SCI EYSINES, il est indispensable de cartographier le passif de la procédure en deux catégories :

- 1) Les créances bancaires hypothécaires
- 2) Les autres créances

Dans la mesure où la SCI recherche la réalisation d'une opération susceptible de dégager un produit d'exploitation qui sera nécessairement affecté aux créanciers hypothécaires de par la nature de la sûreté réelle consentie, la SCI EYSINES a souhaité rechercher une option favorable spécifique à l'établissement bancaire, de manière à lui offrir un paiement en linéaire sur dix ans, moyennant une restructuration applicable au titre de l'article L 626-18 du Code de commerce.

Par ailleurs et conformément à l'article L626-10 alinéa premier du Code de commerce, lequel dispose :

« Le plan désigne les personnes tenues de l'exécuter et mentionne l'ensemble des engagements qui ont été souscrits par elles et qui sont nécessaires à la sauvegarde de l'entreprise. Il mentionne de manière distincte les apports de trésorerie des personnes qui se sont engagées à les effectuer pour l'exécution du plan de sauvegarde arrêté par le tribunal. Ces engagements portent sur l'avenir de l'activité, les modalités du maintien et du financement de l'entreprise, le règlement du passif soumis à déclaration ainsi que, s'il y a lieu, les garanties fournies pour en assurer l'exécution. »

Dans cette mesure, il plaira au tribunal de prendre acte de l'engagement au titre du plan en complément des fonds en provenance de la vente de l'immeuble sis à EYSINES (33320), 27 rue du Collège Technique ainsi que des opérations à venir, de la couverture jusqu'à due concurrence de 50 % de chacun des pactes qui seront déterminés aux associés de ladite SCI, à savoir :

- Monsieur Michel DEHRI, né le 2 août 1974 à BORDEAUX (33), domicilié 2 bis allée du Bois du Château 33290 PAREMPUYRE ;
- Monsieur Sébastien ROGER, né le 23 septembre 1975 à VILLENEUVE D'ASCQ (59), domicilié 39 bis chemin Profond 33320 LE TAILLAN MEDOC ;

C'est dans ces conditions que la société a souhaité présenter un plan en plusieurs options en fonction des catégories de créanciers comme suit :

- Créances superprivilégiées : Néant
- Créances inférieures à 500 € : Paiement à la date d'arrêté du plan
- Contrats en cours : Les contrats en cours seront poursuivis et payés selon les modalités contractuelles en vigueur le cas échéant
- En tant que de besoin, rappeler les dispositions d'ordre public de l'article L626-13 du Code de commerce donnant « *mainlevée de plein droit de toute interdiction d'émettre des chèques, conformément à l'article L137-73 du code monétaire et financier, mise en œuvre à l'occasion d'un rejet d'un chèque émis avant le jugement d'ouverture.* »

CREANCIERS BANCAIRES TITULAIRES DE SURETES

- **Option 1** : les créanciers bancaires ayant expressément accepté l'option reconnaissent consentir et accepter à la SCI EYSINES une révision des taux contractuels, lesquels seront ramenés à 1,2 % en contrepartie d'un paiement linéaire sur 10 ans, la première date intervenant à la date anniversaire du plan selon l'échéancier suivant :

- Année 1 : 10 % ;
- Année 2 : 10 %
- Année 3 : 10 %
- Année 4 : 10 %
- Année 5 : 10 %
- Année 6 : 10 %
- Année 7 : 10 %
- Année 8 : 10 %
- Année 9 : 10 %
- Année 10 : 10 %

Les créanciers bancaires taisant seront soumis à l'option n°1.

- **Option 2** : Créanciers bancaires titulaires de sûretés n'ayant pas opté pour l'option 1

- Apurement sur 10 années à 100 % sur 10 ans, par annuités progressives, la première intervenant à la date anniversaire du plan suivant l'échéancier suivant :

- Année 1 : 1 %
- Année 2 : 3 %
- Année 3 : 5 %
- Année 4 : 7,5 %
- Année 5 : 10 %
- Années 6,7,8,9 et 10 : 14,70 %.

Les créanciers bancaires refusant seront soumis à cette option 2.

CREANCIERS HORS BANCAIRES

- **Option 1** :

- Créanciers hors bancaires : paiement immédiat à 25 % à la date d'arrêté du plan contre abandon du solde suivant acceptation express du créancier

Les créanciers taisants seront réputés avoir accepté l'option 1.

- **Option 2** :

- Créanciers hors bancaires : paiement à 100 % suivant progressivité sur dix années, la première date échéance intervenant à la première date anniversaire du plan selon l'échéancier suivant :

- Année 1 : 1 %
- Année 2 : 3 %
- Année 3 : 5 %
- Année 4 : 7,5 %
- Année 5 : 10 %
- Années 6,7,8,9 et 10 : 14,70 %.

Les créanciers hors bancaires refusant seront soumis à l'option 2.

PARTANT IL VOUS PLAIRA MESDAMES ET MESSIEURS LES PRESIDENT ET JUGES PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX

Vu les articles L.631-1 et suivants du Code de Commerce ;

Vu les articles L.626-10 du Code de Commerce ;

Vu les articles L.626-18 du Code de Commerce ;

Vu l'ensemble des pièces versées au débat,

- Bien vouloir homologuer le plan de redressement proposé par la Société Civile Immobilière EYSINES dans les conditions des articles L631-1 et suivants du Code de commerce et plus particulièrement L 626-10 et L626-18 du Code de Commerce, les créanciers dûment appelés à se prononcer sur lesdites propositions ainsi qu'il suit :

- **CREANCES SUPER PRIVILEGIEES : NEANT**
- **CREANCES < 500 € : Paiement à la date d'arrêté du plan**
- Contrats en cours : Les contrats en cours seront poursuivis et payés selon les modalités contractuelles en vigueur, le cas échéant.
- En tant que besoin rappeler les dispositions d'ordre public de l'article L 626-13 du Code de Commerce donnant la levée de plein droit de toute interdiction d'émettre des chèques conformément à l'article L 131-73 du Code Monétaire et Financier mis en œuvre à l'occasion du rejet d'un chèque émis avant le Jugement d'ouverture de la procédure.

I - CREANCES BANCAIRES

OPTION N°1 – CREANCIERS BANCAIRES TITULAIRES DE SURETES

- Les créanciers bancaires ayant expressément accepté l'OPTION N°1 reconnaissent consentir et accepter à la SCI EYSINES une **révision des taux contractuels lesquels seront ramenés à 1,2% en contrepartie d'un paiement en linéaire sur 10 ans** la première intervenant à la date d'anniversaire du plan selon l'échéancier suivant :
 - Année 1 : 10%
 - Année 2 : 10%
 - Année 3 : 10%
 - Année 4 : 10%
 - Année 5 : 10%

- Année 6 : 10%
- Année 7 : 10%
- Année 8 : 10%
- Année 9 : 10%
- Année 10 : 10%

Les créanciers taisants seront soumis à cette option n°1.

OPTION N°2 – CREANCIERS BANCAIRES TITULAIRES DE SURETES

- Apurement à 100% sur 10 ans par annuités progressives, la première intervenant à la date d'anniversaire du plan selon l'échéancier suivant :
- Année 1 : 1 %
- Année 2 : 3 %
- Année 3 : 5 %
- Année 4 : 7,5 %
- Année 5 : 10 %
- Années 6,7,8,9 et 10 : 14,70 %.

Les créanciers bancaires titulaire de sûreté refusant seront soumis à cette option n°2.

II – CREANCIERS HORS BANCAIRES

OPTION N°1 – CREANCIERS HORS BANCAIRES

- Paiement immédiat à 25% à la date d'arrêt du plan contre abandon du solde **suivant acceptation expresse du créancier.**

Les créanciers taisant seront réputés avoir accepté l'option n°1.

OPTION N°2 – CREANCIERS HORS BANCAIRES

- Paiement à 100% avec progressivité sur 10 années, le premier pacte intervenant à la date anniversaire du plan selon l'échéancier suivant :
- Année 1 : 1 %
- Année 2 : 3 %
- Année 3 : 5 %
- Année 4 : 7,5 %
- Année 5 : 10 %
- Années 6,7,8,9 et 10 : 14,70 %.

Les créanciers hors bancaires refusant l'option n°1 seront soumis à l'option n°2.

III – ENGAGEMENT SOUSCRIT PAR LES ASSOCIES DE LA SCI A TITRE INDIVIDUEL

Dans l'hypothèse où l'activité future de la SCI ne permettrait pas de désintéresser les créanciers selon les options retenues et après imputation pour les créanciers concernés des réalisations de l'actif immobilier sis à EYSINES (33320), 27 rue du Collège Technique ainsi que des autres opérations à date, chacun des associés s'engage irrévocablement à abonder jusqu'à hauteur de 50 % de chacun des pactes, à savoir :

- Monsieur Michel DEHRI, né le 2 août 1974 à BORDEAUX (33), domicilié 2 bis allée du Bois du Château 33290 PAREMPUYRE ;
- Monsieur Sébastien ROGER, né le 23 septembre 1975 à VILLENEUVE D'ASCQ (59), domicilié 39 bis chemin Profond 33320 LE TAILLAN MEDOC ;

Fait à BORDEAUX, le 27 juillet 2026

QUESNEL & ASSOCIES
CABINET D'AVOCATS AL BARREAU DE BORDEAUX
SELARI D'AVOCATS
contact@quesnel-avocats.fr - www.quesnel-avocats.fr
18 Cours du Chapeau Rouge - 33000 BORDEAUX
Tel : 05 56 44 53 06

PIECES JOINTES LA PRESENCE REQUETE

Pièce 1 - Statuts

Pièce 2 – Acte authentique 19 mai 2022 avec annexes

Pièce 3 – Extrait répertoire SIREN

Pièce 4 – Requête auprès du Ministère Public en prorogation des périodes d'observation exceptionnelles

Pièce 5 – BODACC 2 septembre 2025

Pièce 6 – Jugement du Tribunal Judiciaire de Bordeaux du 29 juillet 2025

Pièce 7 – Jugement du Tribunal Judiciaire de Bordeaux du 31 octobre 2025

Pièce 8 – Comptes sociaux

Pièce 9 – Extrait bancaire SCI EYSINES au 24 juillet 2026

Pièce 10 – Requête auprès du juge commissaire aux fins d'autorisation de transiger

Pièce 11 – Rapport d'expertise valeur vénale

Pièces 12 à 12 bis – Engagement express des associés de la SCI au titre de l'article 626-10 du Code de Commerce (*Réservé*) L

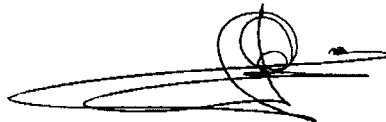
SCI EYSINES
Société Civile Immobilière
Au capital de 1 000,00 Euros
Siège social : 23 Cours Edouard Vaillant
33070 BORDEAUX Cedex
910 599 950 RCS BORDEAUX

QUESNEL & ASSOCIÉS
CABINET D'AVOCATS AU BARREAU DE BORDEAUX
SELAR D'AVOCATS
contact@quesnel-avocats.fr www.quesnel-avocats.fr
18 Cours du Chapeau Rouge - 33000 BORDEAUX
Tel : 05 56 44 53 06

STATUTS MIS A JOUR

- Suite cessions de parts sociales reçues par Me Laura BESSIAH, avocat au barreau de Bordeaux, en date du 09/05/2023 ;

Certifiés conformes par le gérant,



SCI EYSINES STATUT

**Société Civile Immobilier
Au capital de 1 000 euros
Siège Social : 23 Cours Edouard Vaillant
CS N°10060
33070 BORDEAUX CEDEX
SIRET : en cours d'immatriculation**

VD
MA
MA
V.V.
1

A cet effet, ils ont convenu ce qui suit :

I - Nomination du gérant

Le soussigné nomment en qualité de gérant de la société :

Monsieur **DEHRI MICHEL** pour une durée indéterminée qui n'entrera(ont) effectivement en fonction qu'à partir du jour où la société aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés, et qui déclare(nt) accepter les fonctions de gérant qui viennent de lui (leur) être confiées.

Il n'affirme n'exercer aucune autre fonction, et n'être frappé d'aucune incapacité, interdiction ou déchéance susceptible de l'empêcher d'exercer ce mandat.

II - Pouvoir du gérant

Le gérant exercera ses fonctions dans le cadre des dispositions légales et réglementaires et dans les conditions prévues à l'article 17 des statuts.

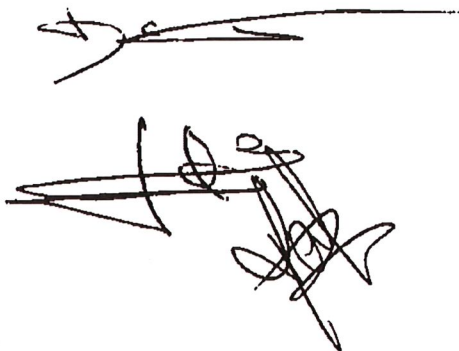
III - Rémunération du gérant

Le gérant ne percevra aucune rémunération pour l'exercice de ses fonctions. Il aura droit au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement, sur justificatifs.

Fait à BORDEAUX

Le 02 février 2022 en 2 exemplaires

Signature des associés et du gérant



f7

MD

V.17

STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

ENTRE :

Monsieur MARTINEZ Fabrice

Né à Parempuyre le 25 août 1964, demeurant 22, chemin de la Bergerie 33460 Margaux

De nationalité Française

ET

Madame DEHRI Véronique, Malika

Née le 15 avril 1964 à Bormes,

De nationalité Française et demeurant 22, chemin de la Bergerie 33460 Margaux

ET

Monsieur DEHRI Michel, né le 02 juin 1974 à BORDEAUX, demeurant à PAREMPUYRE 33290, 2, bis allée du Bois du Château.

Monsieur DEHRI de nationalité Française.

Et

Monsieur Sébastien Marie Marc ROGER, employé de banque, demeurant LE TAILLAN_MEDOC (33320), 39, bis Chemin Profond.

Né à VILLENEUVE-D'ASCQ (59650) le 23 septembre 1975,

V.D. MA
MA 2
V.D. TH FT

PLAN

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

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

ARTICLE 2-OBJET

La société a pour objet : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la Propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, L'administration et la Location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et Droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits Immobiliers en question.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux D'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre gratuit des biens acquis s'ils le Souhaitent.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement Ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne Modifiant pas le caractère civil de la société.

Article 3-DENOMINATION

La dénomination sociale est : **EYSINES**

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.

V. J. F. M. M. D. 3
M. D.
th G
V. J.

Article 4-SIEGE

Le siège sociale est fixé à : 23 cours Edouard Vaillant CS N° 10060
33070 BORDEAUX cedex

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 prolongation 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 de Grande Instance, statuant
Sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette
Consultation.

TITRE II-APPORTS-CAPITAL SOCIAL

Article 1-APPORTS

Apports en numéraire

Les Soussignés ont fait les apports en numéraires suivants à la Société :

Monsieur MARTINEZ Fabrice

La somme de DEUX CENTS CINQUANTE EUROS (250.00 euros).

Cette somme sera libérée ultérieurement.

Madame DEHRI Véronique

La somme de DEUX CENTS CINQUANTE EUROS (250.00 euros).

Cette somme sera libérée ultérieurement.

Monsieur ROGER Sébastien

La somme de DEUX CENTS CINQUANTE EUROS (250.00 euros).

Cette somme sera libérée ultérieurement.

Monsieur DEHRI Michel

La somme de DEUX CENTS CINQUANTE EUROS (250.00 euros).

Cette somme sera libérée ultérieurement.

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 est les suivantes :

fn

VD
MA FG
MA
V.D

Apports en numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à la Première Demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une Lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la Libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins De la société. Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois Après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la Requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale Fixant la mise à prix. Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité Des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux Tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts Détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le Calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques. Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement Des dettes de l'associé défaillant envers la société.

Apports en nature.

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

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

Article 2-CAPITAL SOCIAL **TOTAL DES APPORTS**

La valeur totale des apports est de : Cinq cents euros (1 000,00 €).

Capital

Le capital social est fixé à la somme de : Mille EUROS (1 000,00 EUR)

Il est divisé en 100 parts, de DIX EUROS (10.00 EUR) chacune, numérotées De 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Sébastien ROGER

50 parts numérotées de 1 à 25 et de 51 à 75

Monsieur Michel DEHRI

50 parts numérotées de 26 à 50 et de 76 à 100

VD FM
MD
FJ
ST
MD
V.V

Article 3-AUGMENTATION DE CAPITAL

Modalité

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 a 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 affaire personnelle de toute acquisition ou Cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées-usufruit d'une part, 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. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion ci-après indiquée à l'article « MUTATION ».

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

En présence de plusieurs usufruitiers ou nu-propriétaire des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venait 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 à 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.

6

V.D FJ MD
FJ MD FJ V.D

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propiétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propiétaire 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.

A l'égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement l'usufruitier ou le nu-propiétaire, 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 proposition 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 dressée 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 l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

Article 4-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 dit 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 adressé 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-propiétaire seront reportés sur ledit bien.

TITRE III-PARTS SOCIALES

V.D. R. M.D.
M.D. T. V.D.

Article 1 – DROITS 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 prise par les assemblées générales des associés et par la gérance.

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

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.

Il est tenu au siège social un registre, coté et paraphé par la gérance en fonction de la date d'ouverture dudit registre.

Ce registre contient les noms, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les noms, prénoms et domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

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

Minorité

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever ledit mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

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.

V. D. R. H. M. D. V. D.

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 certaines décisions extraordinaires, savoir :

- La définition et l'établissement des règles du résultat
- L'augmentation en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivés par des pertes, la fusion
- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales
- Le droit de vote

ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra être convoqué.

L droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions, pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra également être convoqué.

En l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembres sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propriétaire pour en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en son lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortent ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-propriétaire.

Article 2-MUTATION ENTRE VIFS-NANTISSEMENT- REALISATION FORCEEE-RETRAIT D'UN ASSOCIE

Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévus 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 seing privé.

Les parts sont librement cessibles entre associés, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, 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

V. D
MA
MA
MA
V. D

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 à proportion du nombre des parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

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 de grande instance 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 deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité n'aient décidé dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extra juridique ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

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

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

Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés, Spécialement tout associé pourra à l'expiration d'un délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision. En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.

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

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

L'admission ou 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'à remboursement de ses droits sociaux, dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'évènement 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 que ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti

V.D
MD
MD
MD
V.D

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 le cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelles, l'associé qui se retire n'a droit qu'à seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à 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 retenant.

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

Nantissement-Réalisation forcée

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

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

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont saufs clause ou convention contraire. Réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté. La société peut racheter les parts elle-même. En vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement 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.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Article 3-MUTATION PAR DECES

En cas de décès de l'un des associés ou de dissolution de la communauté entre époux, la société continue avec les seuls associés survivants. Ou si les associés acceptent de continuer avec les ayant droits ou les héritiers du défunt :

FJ V.D MA
FJ MA
FJ V.D

En cas de décès de l'un des associés ou de dissolution de la communauté entre époux, la société continuera avec les ayants-droit ou les héritiers de l'associé décédé, son conjoint survivant, ou l'époux attributaire de parts communes qui ne possédait pas la qualité d'associé.

Si les associés préfèrent donner leur agrément pour tout ayant-droit ou hériter du défunt, indiquer :

En cas de décès d'un associé ou de dissolution de la communauté entre époux, la société continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé, son conjoint survivant, ou l'époux attributaire de parts communes qui ne possédait pas la qualité d'associé, sous réserve de l'agrément des intéressés dans les conditions fixés par les présents statuts. Pour permettre la consultation des associés sur cet agrément, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire, sans préjudice du droit, pour la gérance, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités. Dans les huit jours qui suivent la production ou la délivrance des pièces précitées, la gérance adresse à chacun des associés survivants, une lettre recommandée avec accusé de réception, lui faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers ou ayants droit de l'associé décédé et le nombre de parts concernées, et lui demandant de se prononcer sur l'agrément desdits héritiers ou ayants droit.

TITRE IV-ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

CHAPITRE 1- Gérance

Article 1-Nomination -Revocation-Démission

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques, associés ou non, avec ou sans limitation de la durée de leur mandat.

Le gérant est tenu de consacrer tout le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

Le gérant peut mettre les statuts de la Société en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification de ces modifications par l'associé unique ou par décision collective des associés prise dans les conditions prévues pour la modification des statuts.

Le ou les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision de l'associé unique ou par une décision ordinaire des associés.

Dans les rapports avec les tiers, les pouvoirs du ou des gérants sont les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément à l'associé unique ou aux associés.

Le gérant peut démissionner de ses fonctions à charge pour lui d'informer l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, chacun des associés au moins trois mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

V.D
M.D
V.D

F.A
R.P
T.U

Article 2-Pouvoirs-Information des Associés

Pouvoirs

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

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

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

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

Le ou les premiers gérant, sont désignés soit en fin de présentes soit dans un acte distinct.

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

Dans les rapports entre associés, les gérants ensemble ou séparément peuvent accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, mais ils ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés :

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

Information des associés

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

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

CHAPITRE II-DECISIONS COLLECTIVES

Article1-Forme de Décision collectives

fn FN V.D MD
MD
Su V.D

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

Article 2- Convocation

Les assemblées générales sont convoqués 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 demander la réunion d'une assemblée.

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

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

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

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

Article 3- Projet de résolutions-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 ou ils peuvent 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 une 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 4-Assistance et représentation aux assemblées

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

Cependant, les titulaires de parts sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul ou quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix ou non.

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

Article 5-Tenue des assemblées

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

fn V.b MA
MA
V.D

A 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 6-Proces-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, côté 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 noms, prénoms et qualité du président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les noms 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 vis, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

Article 7-Assemblée générale ordinaire

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

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 possèdent la moitié du capital social est présente ou représentée.

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

Article 8-Assemblée générale extraordinaire

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

FG FW V-D MD
MD
SW V-D

majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.

Article 9- Décisions constatées 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 seing privé, 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

Article 1-Exercice social

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

Article 2-Determination et affectation du résultat

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

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

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

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

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaires des exercices antérieurs, à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs.

Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

TITRE VI-DIPOSITIONS DIVERSES

Article 1- 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 ordinaires ou extraordinaires.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "F", "V.D", "M.A", "V.D", and "F".

Article 2-Redressement-Liquidation judiciaire

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il trouve en déconfiture, cet associé cesse de faire partie de la société, il n'est plus que créancier et à droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément à l'article 1843-4 du code civil.

Article 3-Dissolution de la société

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

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

En revanche, la société n'est pas 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 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 4- 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 repartitionné entre les associés ou prorata du nombre de leurs parts sociales.

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

Article 5-Attribution de juridiction

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

Handwritten signatures and initials:
 - A large stylized 'F' on the left.
 - A signature 'Ry' in the center.
 - 'V.b' and 'MD' in the top right.
 - 'MD' in the middle right.
 - 'V.b' in blue ink at the bottom right.
 - A signature 'RL' at the bottom center.

-La situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1^{er} 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 l'administration fiscale française sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date
Le tout afin de n'avoir pas à supporter ladite taxe.

Option ultérieure à l'impôt sur les sociétés-Information

La société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

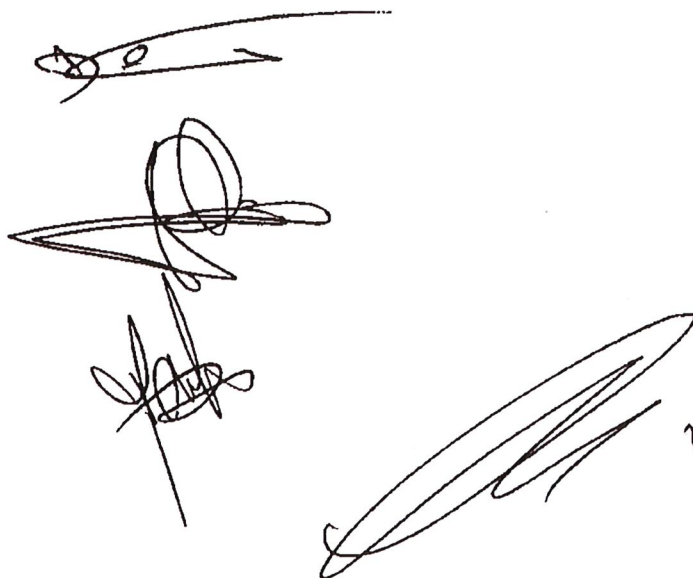
Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202ter du Code général des impôts. Dès lors la société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'évènement emportant changement de régime fiscal la déclaration 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

Il est en outre précisé en tant que de besoin que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux télé procédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

Fait à **Bordeaux**
Le **08/02/2022**

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
BORDEAUX
Le 14/02/2022 Dossier 2022 00006580, référence 3304P61 2022 A 01539
Enregistrement : 0 € Pénalité : 0 €
Total liquidé : Zero Euro
Montant reçu : Zero Euro

En 3 exemplaires



EYSINES
Société Civile Immobilier
Au capital de 1 000 euros
Siège Social : 23 Cours Edouard Vaillant
CS 10060
33070 BORDEAUX CEDEX

ACTE DE NOMINATION DU GERANT

Les soussignés :

Monsieur MARTINEZ Fabrice
Né à Parempuyre le 25 août 1964, demeurant 22, chemin de la Bergerie 33460 Margaux
De nationalité Française

ET

Madame DEHRI Véronique, Malika
Née le 15 avril 1964 à Bormes,
De nationalité Française et demeurant 22, chemin de la Bergerie 33460 Margaux

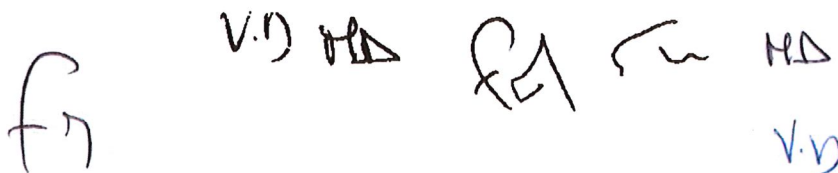
ET

Monsieur DEHRI Michel, né le 02 juin 1974 à BORDEAUX, demeurant à PAREMPUYRE
33290, 2, bis allée du Bois du Château.
Monsieur DEHRI de nationalité Française.

Et

Monsieur Sébastien Marie Marc ROGER, employé de banque, demeurant LE
TAILLAN_MEDOC (33320),
39, bis Chemin Profond.
Né à VILLENEUVE-D'ASCQ (59650) le 23 septembre 1975,

Se sont réunis à l'issue de la signature des statuts de la Société SCI EYSINES pour désigner d'un commun accord le(s) premier(s) gérant(s) de la société, conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts de ladite société.



RCS : BORDEAUX

Code greffe : 3302

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de BORDEAUX atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2022 D 00509

Numéro SIREN : 910 599 950

Nom ou dénomination : SCI EYSINES

Ce dépôt a été enregistré le 22/02/2022 sous le numéro de dépôt 5245



MS

N-D

réf : A 2021 00252 / SG/MG

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

Le DIX-NEUF MAI

Maître Sophie GUILHOT, notaire à EYSINES (33320), 102 avenue du
Médoc soussignée,

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

VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeurs

Monsieur Alain Michel Gaston LEVRAUD, retraité, demeurant à EYSINES (33320), 27 rue du Collège Technique.

Né à NERAC (47600), le 03 mars 1946.

Veuf en uniques noces de Madame Paulette Ginette LACOSTE.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidant en France.

Monsieur Eric Gilles Joël LEVRAUD, Artisan électricien, demeurant à BLANQUEFORT (33290), 5 a rue des Bosquets.

Né à FLOIRAC (33270), le 12 juillet 1966.

Epoux en uniques noces de Madame Nathalie Anne Marie LAUSEIG.

Monsieur et Madame LEVRAUD mariés à la Mairie de BRUGES (33520), le 10 octobre 1992, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

Madame Corinne Cécile Patricia LEVRAUD, accompagnatrice scolaire, demeurant à SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX (33880), 39 chemin des Meneaux.

Née à BORDEAUX (33000), le 24 octobre 1967.

Epouse en uniques noces de Monsieur Patrice Bruno CARDIN.

Monsieur et Madame CARDIN mariés à la Mairie de SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX (33880), le 05 mai 2012, sous le régime légal de la communauté de

biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

De nationalité française.
Résidant en France.

Mademoiselle Marie-Lyne Carol LEVRAUD, secrétaire administrative et comptable, demeurant à SALAUNES (33160), 35 route d'Issac.

Née à BORDEAUX (33000), le 12 mai 1970.

Célibataire.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.
Résidant en France.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE VENDEUR"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'UNE PART

2) Acquéreur

La société dénommée "SCI EYSINES",

Société civile immobilière au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à BORDEAUX CEDEX (33070), 23 cours Edouard Vaillant.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 910 599 950.

Ci-après dénommé(e) "L'ACQUEREUR"

D'AUTRE PART

3) Prêteur

La société dénommée "CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE",

Société coopérative commerciale à capital variable, dont le siège social est à BORDEAUX CEDEX (33076), 106 quai de Bacalan CS 41272.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 434 651 246.

Intervenant pour consentir un prêt à l'acquéreur.

Ci-après dénommé "LE PRETEUR"

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :

- Monsieur Alain LEVRAUD est présent.

- Monsieur Eric LEVRAUD est représenté par Monsieur Alain LEVRAUD, susnommé, ici présent et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 3 novembre 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.

- Madame Corinne LEVRAUD est représentée par Monsieur Alain LEVRAUD, susnommé, ici présent et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 2 novembre 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.

- Mademoiselle Marie-Lyne LEVRAUD est représentée par Monsieur Alain LEVRAUD, susnommé, ici présent et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date à EYSINES du 3 novembre 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.

En ce qui concerne l'acquéreur :

- La société "SCI EYSINES", est représentée par Madame Marion GACHET, notaire assistante, demeurant en cette qualité à EYSINES (Gironde), 102 avenue du Médoc, ici présente et acceptant, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Philippe SANTACATALINA, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à AGEN, du 9 mai 2022 dont une copie est demeurée ci-annexée ;

Ledit Monsieur Philippe SANTACATALINA agissant lui-même en qualité de Directeur Crédit et Logistique de ladite banque, agissant en vertu de la délégation de pouvoirs, avec faculté de substituer, qui lui a été conférée le 1er février 2020, par Monsieur Olivier CONSTANTIN Directeur Général de ladite Caisse Régionale, lui-même agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, par le Conseil d'Administration de ladite Caisse Régionale dans sa séance du 24 mai 2019.

En ce qui concerne les autres interventions :

- La société "CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE", est représentée par Monsieur Michel DEHRI, demeurant à PAREMPUYRE (33290), 2 B allée du Bois du Château, ici présent, agissant en qualité de gérant et associé de ladite société, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 17 mai 2022, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

TERMINOLOGIE

- Le mot "Vendeur" désigne le ou les "Vendeurs", présents ou représentés. Si le vendeur est une personne morale, le mot "Vendeur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "Acquéreur" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. Si l'acquéreur est une personne morale, le mot "Acquéreur" s'applique alors tant à la personne morale elle-même qu'à ses représentants. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les termes "le bien", "les biens", "les biens et droits immobiliers", "bien vendu", "biens vendus", "immeuble", "immeubles" ou "fractions d'immeuble" seront

employés indifféremment pour désigner le ou les biens objets de la présente vente.

- Le mot "ensemble immobilier" désigne l'immeuble soumis au régime de la copropriété dont dépendent les Biens.

- Les mots "biens mobiliers", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

Spécialement, pour la validité de toutes inscriptions à prendre au service de la publicité foncière en vertu du présent acte et pour le renvoi des pièces, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné.

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS

EYSINES (Gironde)

Sur la commune d'EYSINES (33320), 25 rue du Collège Technique et 27, Une maison individuelle à usage d'habitation élevée d'un rez-de-chaussée et d'un étage comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, atelier, WC avec douche, chaufferie, bureau, salon, une pièce, deux chambres, salle de bains avec WC,

- au premier étage : entrée, cuisine, salon-séjour, salle à manger, quatre chambres, salle de bains, WC.

Terrain en nature de sol et jardin.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AE	9	27 rue du Collège Technique	21 a 04 ca
Contenance totale				21 a 04 ca

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans

le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Précision étant ici faite que la parcelle susvisée était anciennement cadastrée section B numéro 2266.

Le vendeur précise que les murs qui entourent le bien vendu ont été édifiés par ses soins à l'intérieur de sa parcelle.

Plan - L'immeuble n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sous teinte ROUGE sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

Il est toutefois précisé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Un extrait de plan GEOPORTAIL demeure également annexé aux présentes.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient aux vendeurs, savoir :

- A Monsieur Alain LEVRAUD : à concurrence de la moitié indivise en pleine propriété et de la moitié indivise en usufruit.
- A Monsieur Eric LEVRAUD : à concurrence de un/sixième indivis en nue-propriété.
- A Madame Corinne LEVRAUD : à concurrence de un/sixième indivis en nue-propriété.
- A Mademoiselle Marie-Lyne LEVRAUD : à concurrence de un/sixième indivis en nue-propriété.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - 1°) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BILDET, notaire à BORDEAUX, le 21 juin 1978, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1, le 11 juillet 1978 volume 6201 numéro 4.

2°) Attestation de propriété reçue par Maître BUGEAUD, notaire à BLANQUEFORT, le 27 novembre 2013, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1, le 11 décembre 2013 volume 2013P numéro 11432.

3°) Attestation rectificative dressée par Maître BUGEAUD, notaire à BLANQUEFORT, le 9 juillet 2014, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1, le 10 juillet 2014 volume 2014P numéro 6562.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

En outre, l'acquéreur supportera seul le montant des honoraires de négociation dus à l'agence "CABINET BEDIN IMMOBILIER" 21 bis avenue du Médoc 33320 EYSINES en vertu du mandat qu'il lui a donné le 18 avril 2021, sous le numéro 184164, et s'élevant à la somme de VINGT-NEUF MILLE NEUF CENT VINGT-CINQ EUROS (29.925,00 €), toutes taxes comprises ; laquelle somme ne constituant pas une charge augmentative du prix.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et de toute occupation, ainsi que le déclare le vendeur.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix de **SIX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (665.000,00 €)**.

Ce prix s'applique :

- A concurrence de **QUATRE CENT TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (432.250,00 €)**, aux droits représentant la moitié en pleine propriété et la moitié en usufruit valorisé à 30% compte tenu de son âge vendus par Monsieur Alain LEVRAUD.

- A concurrence de **SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (77.583,33 €)**, aux droits représentant le sixième en nue-propriété vendus par Monsieur Eric LEVRAUD.

- A concurrence de **SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (77.583,33 €)**, aux droits représentant le sixième en nue-propriété vendus par Madame Corinne LEVRAUD.

- A concurrence de **SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES (77.583,34 €)**, aux droits représentant le sixième en nue-propriété vendus par Mademoiselle Marie-Lyne LEVRAUD.

PAIEMENT DU PRIX DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'acquéreur a payé le prix de la présente vente comptant au vendeur. Il déclare, afin de faire acquérir au prêteur le bénéfice de l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers prévue à l'article 2402 2° du Code civil dans sa rédaction issue de l'ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021, avoir utilisé pour effectuer ce paiement, les deniers lui provenant du PRET PAR ACTE SEPARÉ qui lui a été consenti par :

PRET PAR CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE

La société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE, Société coopérative commerciale à capital variable, dont le siège social est à BORDEAUX CEDEX (33076), 106 quai de Bacalan CS 41272,

Identifiée sous le numéro SIREN 434 651 246, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 434 651 246.

D'un montant de NEUF CENT ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS (911.254,00 €), suivant acte reçu par Maître Sophie GUILHOT, notaire à EYSINES, le 19 mai 2022, productif d'intérêts au taux fixe de 1,3900 % l'an,

Remboursable en VINGT-CINQ (25) années, par trois cents (300) mensualités dont 24 mois de différé total s'élevant à, savoir :

- 24 échéances de 0 euros (capitalisation)
- 275 échéances de 3.967,42 euros (capital et intérêt)
- 1 échéance de 3.966,96 euros (capital et intérêt).

La première échéance est au 5 juin 2022, la dernière à échéance du 5 mai 2047, et la date d'ultime échéance en date du 5 mai 2050, eu égard à l'option souplesse présente dans le contrat de prêt, moyennant des conditions résultant de l'acte sus-énoncé.

Aux termes de l'acte de prêt, l'acquéreur s'est engagé auprès du prêteur à employer les fonds prêtés à hauteur de SIX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (665.000,00 €) au paiement à due concurrence du prix de vente.

L'acquéreur fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris envers le prêteur, aux termes du prêt :

- d'employer les fonds prêtés à hauteur de SIX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (665.000,00 €) au paiement à due concurrence du prix de vente ;
- et de déclarer aux termes de l'acte de vente qu'il a effectué ledit paiement, à hauteur de ladite somme, au moyen des fonds provenant du prêt.

L'acquéreur déclarant qu'une partie du prêt seulement, soit la somme de SIX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (665.000,00 €), est destinée au paiement, à due concurrence, du prix de la présente vente.

QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du notaire soussigné.

Le vendeur reconnaît ce paiement et en consent quittance à l'acquéreur.

DONT QUITTANCE

PRECISIONS COMPLEMENTAIRES ET GARANTIES CONCERNANT LE OU LES PRETS

Hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers - Au moyen de ces paiement et déclarations, le prêteur se trouve investi par la loi, sur l'immeuble vendu, pour la garantie de la somme en principal de SIX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (665.000,00 €), ayant servi à due concurrence au paiement du prix, des intérêts dont elle est productive et de ses accessoires, du bénéfice de l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers instituée par l'article 2402 2° du Code civil dans sa rédaction issue de l'ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021.

Inscription de l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers - Pour assurer le rang de l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers au profit du prêteur, pour sûreté de la somme en principal de SIX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (665.000,00 €), ayant servi à due concurrence au paiement du prix, des intérêts dont elle est productive et de ses accessoires, inscription sera prise, dans les conditions légales, conformément à l'article 2418 du Code civil, par les soins du notaire soussigné.

Cette inscription sera requise pour avoir effet jusqu'au 5 mai 2051, soit un an au plus tard après la date de dernière échéance.

Les parties sont convenues d'évaluer le montant des frais et accessoires au bordereau à 20 %, soit CENT TRENTE-TROIS MILLE EUROS (133.000,00 €).

Affectation hypothécaire - A la garantie de la somme en principal de DEUX CENT QUARANTE-SIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS (246.254,00 €), partie du prêt d'un montant total de NEUF CENT ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS (911.254,00 €), consenti par le prêteur à l'acquéreur, non garanti par l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers ou l'hypothèque légale spéciale du vendeur, productif d'intérêts au taux fixe de 1,3900 % l'an,

Remboursable en VINGT-CINQ (25) années, par trois cents (300) mensualités dont 24 mois de différé total s'élevant à, savoir :

- 24 échéances de 0 euros (capitalisation)
- 275 échéances de 3.967,42 euros (capital et intérêt)
- 1 échéance de 3.966,96 euros (capital et intérêt).

La première échéance est au 5 juin 2022, et la dernière à échéance du 5 mai 2050, moyennant des conditions insérées dans la deuxième partie,

L'acquéreur affecte et hypothèque spécialement au profit du prêteur qui accepte l'immeuble vendu ; en conséquence, inscription d'hypothèque

conventionnelle sera prise par les soins du notaire soussigné, laquelle hypothèque prendra date au jour de son inscription au fichier immobilier, conformément à l'article 2418 du Code civil dans sa rédaction issue de l'ordonnance n°2021-1192 en date du 15 septembre 2021.

Cette inscription sera requise pour avoir effet jusqu'au 5 mai 2051, soit un an au plus tard après la date de dernière échéance.

Les parties sont convenues d'évaluer le montant des frais et accessoires au bordereau à 20 %, soit QUARANTE-NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (49.250,80 €).

Désistement d'hypothèque légale spéciale et action résolutoire - Par suite du paiement ci-dessus effectué, le vendeur déclare se désister de tous droits d'hypothèque légale spéciale et action résolutoire, en ce qui concerne le mode de paiement du prix, et les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

DECLARATIONS FISCALES

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

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

Spécialement, en vue du dépôt de la déclaration de plus-value, le vendeur ou son représentant susnommé donne tous pouvoirs à tout collaborateur de Maître GUILHOT, notaire soussigné qui accepte expressément, à l'effet de signer ladite déclaration, et le cas échéant de verser le montant de l'impôt correspondant, par prélèvement sur le prix de vente, étant précisé que le vendeur demeurera personnellement responsable de l'impôt, et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

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

En application de l'article 74 SJ de l'annexe II du Code général des impôts, le vendeur déclare sous sa responsabilité :

Monsieur Alain LEVRAUD :

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de MERIGNAC, 106 avenue du Château d'Eau 33700 MERIGNAC ;

Et que, ainsi qu'il est ci-dessus analysé, l'immeuble vendu a été :

1°) pour une partie, acquis par lui, moyennant le prix de CENT SIX MILLE TROIS CENTS FRANCS (106.300,00 F) soit SEIZE MILLE DEUX CENT CINQ EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (16.205,33 €), suivant acte du 21 juin 1978,

2°) pour une partie, recueilli par lui dans la succession de Madame Paulette LACOSTE demeurant à EYSINES (Gironde), 27 rue du Collège Technique, décédée à EYSINES (Gironde), le 9 janvier 2013. Dans la déclaration de cette succession, cet immeuble a été évalué à DEUX CENT CINQ MILLE ONZE EUROS (205.011,00 €) ;

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

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

Monsieur Eric LEVRAUD :

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de LEPARRE-MEDOC, 23 RUE DE L'ABBE BERGEY, CS 60073, 33341 LEPARRE MEDOC CEDEX ;

Et que l'immeuble vendu a été recueilli par lui dans la succession de Madame Paulette LACOSTE demeurant à EYSINES (Gironde), 27 rue du Collège Technique, décédée à EYSINES (Gironde), le 9 janvier 2013. Dans la déclaration de cette succession, cet immeuble a été évalué à DEUX CENT CINQ MILLE ONZE EUROS (205.011,00 €) ;

Et qu'en l'absence d'exonération, une déclaration établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du Code général des impôts sera déposée à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et le montant de l'impôt sur la plus-value sera acquitté à cette même occasion.

Non-application de l'article 1609 nonies G - En vertu de l'article 1609 nonies G du Code général des impôts, une taxe sur les plus-values réalisées dans les conditions prévues aux articles 150 U et 150 UB à 150 UD par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter et dans celles prévues à l'article 244 bis A par les contribuables non domiciliés fiscalement en France assujettis à l'impôt sur le revenu, est due à raison des plus-values imposables d'un montant supérieur à 50.000,00 € ou 100.000,00 € pour un couple marié.

Le montant de la plus-value imposable à raison des présentes étant inférieur à ce seuil, la taxe sur les plus-values instituée par ledit article 1609 nonies G n'est pas applicable.

Madame Corinne LEVRAUD

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de CENON, AV DU PDT VINCENT AURIOL, CS 30007, 33152 CENON CEDEX ;

Et que l'immeuble vendu a été recueilli par lui dans la succession de Madame

Paulette LACOSTE demeurant à EYSINES (Gironde), 27 rue du Collège Technique, décédée à EYSINES (Gironde), le 9 janvier 2013. Dans la déclaration de cette succession, cet immeuble a été évalué à DEUX CENT CINQ MILLE ONZE EUROS (205.011,00 €) ;

Et qu'en l'absence d'exonération, une déclaration établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du Code général des impôts sera déposée à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et le montant de l'impôt sur la plus-value sera acquitté à cette même occasion.

Non-application de l'article 1609 nonies G - En vertu de l'article 1609 nonies G du Code général des impôts, une taxe sur les plus-values réalisées dans les conditions prévues aux articles 150 U et 150 UB à 150 UD par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter et dans celles prévues à l'article 244 bis A par les contribuables non domiciliés fiscalement en France assujettis à l'impôt sur le revenu, est due à raison des plus-values imposables d'un montant supérieur à 50.000,00 € ou 100.000,00 € pour un couple marié.

Le montant de la plus-value imposable à raison des présentes étant inférieur à ce seuil, la taxe sur les plus-values instituée par ledit article 1609 nonies G n'est pas applicable.

Mademoiselle Marie-Lyne LEVRAUD :

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Centre des finances publiques de MERIGNAC, 106 avenue du Château d'Eau, 33700 MERIGNAC ;

Et que l'immeuble vendu a été recueilli par lui dans la succession de Madame Paulette LACOSTE demeurant à EYSINES (Gironde), 27 rue du Collège Technique, décédée à EYSINES (Gironde), le 9 janvier 2013. Dans la déclaration de cette succession, cet immeuble a été évalué à DEUX CENT CINQ MILLE ONZE EUROS (205.011,00 €) ;

Et qu'en l'absence d'exonération, une déclaration établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du Code général des impôts sera déposée à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, et le montant de l'impôt sur la plus-value sera acquitté à cette même occasion.

Non-application de l'article 1609 nonies G - En vertu de l'article 1609 nonies G du Code général des impôts, une taxe sur les plus-values réalisées dans les conditions prévues aux articles 150 U et 150 UB à 150 UD par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter et dans celles prévues à l'article 244 bis A par les contribuables non domiciliés fiscalement en France assujettis à l'impôt sur le revenu, est due à raison des plus-values imposables d'un montant supérieur à 50.000,00 € ou 100.000,00 € pour un couple marié.

Le montant de la plus-value imposable à raison des présentes étant inférieur à ce seuil, la taxe sur les plus-values instituée par ledit article 1609 nonies G n'est pas applicable.

Information complémentaire sur les plus-values immobilières - Le notaire soussigné a informé le vendeur qu'en vertu des dispositions de l'article 170 du Code

général des impôts, le montant des plus-values immobilières réalisées au cours de l'année doit être mentionnée sur une déclaration complémentaire de revenus (imprimé 2042 C case 3VZ) et que tout manquement à cette obligation donne lieu à l'application de l'amende prévue à l'article 1760 du Code général des impôts d'un montant égal à 5 % des sommes non déclarées.

Il est ici précisé que cette obligation s'applique également au montant net de la plus-value exonérée en application de l'article 150 U II 1°bis du même code (en cas d'obligation de emploi pour l'achat d'une résidence principale : imprimé 2042 C case 3VW).

Taxe sur la valeur ajoutée - Le vendeur déclare qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Et que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation **n'entre pas**, conformément aux dispositions de l'article 261 5 2° du Code général des impôts, **dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée**.

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, la base d'imposition s'élève à la somme de SIX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (665.000,00 €).

Impôt sur la mutation - Les droits seront perçus au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de SIX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (665.000,00 €).

Montant de la CSI : 665.000,00 € x 0,10 % = 665,00 €

Projet de liquidation des droits

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	665.000,00	4,50 %	29.925,00
Frais d'assiette	29.925,00	2,37 %	709,00
Taxe communale	665.000,00	1,20 %	7.980,00
Total			38.614,00

ATTESTATION

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DEUXIEME PARTIE

ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le représentant de la société acquéreur déclare que la présente acquisition a un rapport direct avec l'objet social de ladite société.

En conséquence et compte tenu de la jurisprudence actuelle, celle-ci peut être considérée comme un professionnel de l'immobilier.

Par suite, elle ne peut pas bénéficier du délai de rétractation ou de réflexion de dix jours, ouvert à l'acquéreur non-professionnel, prévu par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

URBANISME - DROITS DE PREEMPTION

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme numéro CU 33162 21 V4549, délivré le 9 novembre 2021, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme est demeuré ci-annexé.

Ce document contient notamment les renseignements suivants :

- les règles d'urbanisme applicables au terrain,
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...),
- la liste des taxes et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...).

A ce sujet, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire du caractère informatif du certificat d'urbanisme, et font leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions de celui-ci.

CERTIFICAT D'ALIGNEMENT ET DE NUMEROTAGE

Aux termes du certificat d'urbanisme susvisée, la mairie d'EYSINES a fait savoir que l'immeuble n'est pas concerné par un alignement.

Par lettre en date du 18 novembre 2021, demeurée ci-annexée, la mairie d'EYSINES a fait savoir que l'immeuble porte le numéro 27 rue du Collège Technique.

CERTIFICAT DE PERIL ET DE SALUBRITE

Arrêté de péril - L'immeuble n'est pas frappé d'un arrêté de péril au sens des articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni d'une interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter ou d'utiliser les lieux en exécution de l'article L.511-2 du même code.

Déclaration d'insalubrité - L'immeuble ne fait pas l'objet d'une déclaration

d'insalubrité à titre irrémédiable et n'a reçu aucune injonction de travaux ni interdiction temporaire ou définitive d'habiter de la part du représentant de l'Etat dans le département au sens des articles L.1331-24 et L.1331-28 du Code de la santé publique ou de l'article L.511-11 du Code de la construction et de l'habitation issu de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020.

Par lettre en date du 18 novembre 2021, demeurée ci-annexée, la mairie d'EYSINES a fait savoir que l'immeuble dont dépend les biens et droits immobiliers objet des présentes n'est pas frappé d'une procédure d'interdiction d'habiter pour cause d'insalubrité ou de péril.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportés :

"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."

Le notaire avertit le nouveau propriétaire que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux.

DROIT(S) DE PREEMPTION

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

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

Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit par lettre en date du 7 décembre 2021 demeurée ci-annexée. La cession dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Zone d'aménagement différé - La présente mutation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L.212-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme dans les zones d'aménagement différé.

En effet, l'immeuble n'est pas situé dans une zone d'aménagement différé ou dans le périmètre provisoire d'une zone d'aménagement différé, ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme sus-énoncé.

Droit de préemption du locataire - La présente mutation ne donne pas

ouverture au droit de préemption institué en faveur des locataires d'habitation par l'article 15-II alinéa premier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006, l'immeuble étant libre de toute location.

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'a fait l'objet d'aucune location de quelque nature qu'elle soit (y compris de bail d'affichage) et n'avoir délivré aucun congé pour vendre à un quelconque locataire que ce soit ; le bien constituant la résidence principale de Monsieur Alain LEVRAUD.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), un dossier de diagnostic technique de l'immeuble établi le 9 juillet 2019, le 17 mai 2021 et le ***** par le cabinet EQUATION ARCHITECTURE, 95 rue François de Sourdis 33000 BORDEAUX, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

Ce dossier comprend :

- 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 : **NEGATIF** ;
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du présent code : **NEGATIF** ;
- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-9 du présent code (pour les immeubles à usage d'habitation : **PRESENCE D'ANOMALIES** ;
- 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 ;
- Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du présent code (sauf en cas de vente d'immeuble à construire visée à l'article L.261-1 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 (pour les immeubles à usage d'habitation) : **PRESENCE D'ANOMALIES** ;
- Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement collectif ;
- Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code (pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation).

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au vendeur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et

d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

A ce sujet, il est ici précisé que l'intégralité des diagnostics requis sont demeurés ci-annexés.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques et pollutions	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans (*)
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mэрule	indéterminée
Information sur les zones de bruit (1er juin 2020)	indéterminée
Certificat de conformité du chauffage au bois	indéterminée

(*) Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;

b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.

- couverte par un plan de prévention des risques miniers.

- couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.

- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

- à potentiel radon définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de la Gironde le 23 juillet 2019.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par le vendeur, le *****, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur reconnaît être informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de la Gironde, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Cette cartographie est demeurée ci-annexée.

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuelle des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en mairie où l'acquéreur pourra en prendre connaissance.

Radon- Une ordonnance du 10 février 2016 mentionne l'obligation pour le vendeur d'indiquer le risque d'exposition au radon dans l'état des risques naturels, miniers et technologiques à compter du 1er juillet 2017.

Afin de se confirmer à cette obligation, un extrait de plan issue de la consultation du site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (<http://www.irsn.fr>) forme annexe aux présentes.

Les informations relatives à ce risque sont : Potentiel de catégorie 1.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches, qui peut s'accumuler dans les espaces clos.

Le radon représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Le radon est classé comme cancérigène.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le vendeur déclare que l'immeuble est raccordé directement et de manière autonome au réseau collectif d'assainissement public, sans pouvoir toutefois en garantir la conformité au regard de la réglementation en vigueur.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance l'installation d'assainissement est en bon état de fonctionnement et n'a fait l'objet d'aucun contrôle communal.

A cet égard, il est rappelé à l'acquéreur le contenu des dispositions de l'article L 1331-1 alinéa 1er du Code de la santé publique :

"Le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout".

Par ailleurs, l'article L 1331-4 du code de la santé publique dispose : "*Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive des propriétaires et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L 1331-1. La commune contrôle la conformité des installations correspondantes.*"

En outre, il est ici rappelé qu'en vertu de ces mêmes dispositions, la commune peut si nécessaire, ordonner la mise en conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, en faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

Un contrôle de l'installation d'assainissement a été effectué par la société EQUATION ARCHITECTURE susnommée le 26 octobre 2020, dont une copie du rapport est demeurée annexée aux présentes après mention.

Mérule - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens des articles L.133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

A toutes fins utiles, le Notaire soussigné a rappelé aux parties l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de mérule en mairie en vertu de l'article L.133-7 précité.

Zone d'exposition au bruit - Il est ici précisé que les biens objet des présentes se trouvent situés dans une zone d'exposition au bruit telle que définie par l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme (ZONE C).

Une copie de la consultation de la base de données PEB GEOPORTAIL demeure annexée aux présentes.

Subrogation - Le vendeur déclare subroger expressément l'acquéreur dans tous ses droits et actions à l'encontre de l'expert intervenu pour établir les diagnostics amiante, plomb, performance énergétique et tous autres diagnostics ci-dessus relatés.

Logement décent - Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun engagement ni obligation de location, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, sur les biens vendus, et l'acquéreur, quant à lui, déclare ne pas vouloir les destiner à la location.

En conséquence, il déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, des dispositions de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, obligeant le bailleur à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Information complémentaire relative à la pollution des sols - Le notaire a

également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

« Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L.556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L.556-1 A.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant du site GEORISQUES permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il n'existe pas sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, d'installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

- mais qu'il existe, à proximité de l'immeuble, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - Le notaire a informé les parties que l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.142-1 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et R.142-2 et R.142-3 du Code de la construction et de l'habitation.

CUVE/FOSSE: Le vendeur déclare qu'il n'existe pas sur le bien vendu de cuve ou fosse enterrée.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DES VENDEURS

Etat - Contenance - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Déclarations complémentaires sur l'immeuble - A ce sujet, le vendeur

déclare :

Que l'immeuble vendu est libre de toute réquisition ou préavis de réquisition, d'expropriation, de réservation, d'emprise de la part de collectivité publique et, à sa connaissance, il n'est pas menacé d'en faire l'objet.

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.

Qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour ledit immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble vendu.

Qu'il n'existe pas de locataires, d'anciens locataires, d'occupants ou autres, susceptibles de pouvoir bénéficier d'un droit de préemption ou de préférence quelconque.

Qu'il n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire ou une déclaration préalable, dont l'achèvement remonterait à moins de dix ans.

A cet égard, le vendeur précise :

- que la maison d'habitation a été édifiée suivant permis de construire n°80.7.0715 délivré par Monsieur le Maire d'EYSINES le 30 juillet 1980,

- qu'un hangar d'une surface approximative de 130 m2 a été construit au cours des années 1985-1986 en fond de parcelle sans avoir sollicité la moindre autorisation d'urbanisme.

L'acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Par ailleurs, le vendeur déclare qu'il existe une fosse (couloir souterrain), que l'acquéreur a pu constater.

L'acquéreur ayant parfaite connaissance de cette situation déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à l'exception toutefois et le cas échéant, de ce qui est dit ci-dessus sous le titre "Environnement - Santé publique".

Toutefois, cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir réalisé, sur l'immeuble vendu, de travaux nécessitant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, dans les dix dernières années.

A ce sujet, il est ici précisé que si des travaux entrant dans le cadre de la loi du 4 janvier 1978 avaient néanmoins été réalisés, le vendeur resterait responsable de ces derniers dans les conditions des articles 1792 et suivants du Code civil ci-après littéralement reproduits :

Article 1792 du Code civil - *« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de*

l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère »

Article 1792-1 - « Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage. »

Article 1792-2 - « La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »

Information des parties sur les sanctions applicables – Les parties reconnaissent que le notaire leur a rappelé les sanctions frappant les constructions irrégulières, et notamment :

1°) Les sanctions pénales : conformément à l'article L.480-4 du Code de l'urbanisme, ci-après littéralement reproduit, les travaux ne respectant pas les obligations d'urbanisme sont un délit prescriptible dans un délai de six ans à compter de leur achèvement. En cas de condamnation, le tribunal peut condamner le propriétaire à la démolition ou à la mise en conformité, avec prescription trentenaire.

« Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables :

1. En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa ;

2. En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées

pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage ;

3. En cas d'inexécution, dans les délais prescrits par la mise en demeure prévue à l'article L. 121-22-5, des travaux de démolition et de remise en état rendus nécessaires par le recul du trait de côte.

En cas de méconnaissance des obligations imposées par l'article L. 451-3, le tribunal ordonne en outre, en cas de perte ou de destruction de la plaque commémorative au cours des travaux, à la charge du maître d'ouvrage, la gravure et l'installation d'une nouvelle plaque apposée dans les conditions du deuxième alinéa dudit article.

Toute association ou fondation reconnue d'utilité publique telle que définie à l'article 2-4 du code de procédure pénale peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'article L. 451-3 et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux infractions relatives à l'affichage des permis ou des déclarations préalables. »

2°) Les sanctions civiles : conformément aux dispositions de l'article 1240 du Code civil, toute personne peut agir en responsabilité contre le propriétaire de la construction, en apportant la preuve de la violation de la servitude d'urbanisme, afin d'obtenir la démolition ou la mise en conformité de la construction. Elle s'exerce dans les cinq ans à compter de l'achèvement de l'immeuble, s'il a été construit sans permis ou en méconnaissance d'un permis.

Si l'immeuble est édifié conformément à un permis de construire, seule l'action en démolition pourra être exercée contre le propriétaire dans les deux ans de la décision devenue définitive d'annulation du permis pour excès de pouvoir, par la juridiction administrative. L'action en responsabilité du constructeur, afin d'obtenir des dommages et intérêts, peut être engagée dans les deux ans après l'achèvement des travaux, si le permis a été annulé pour excès de pouvoirs et déclaré illégal par la juridiction administrative.

La commune ou un établissement public de coopération intercommunale peut intenter une action en démolition ou en mise en conformité d'une construction dans les dix ans de l'achèvement de celle-ci (article L.480-14 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle II).

Enfin le préfet peut agir en démolition, selon l'article L.600-6 du Code de l'urbanisme, dans les deux ans de la décision devenue définitive de la juridiction administrative, visant à annuler un permis de construire pour motif non susceptible de régularisation.

3°) Les sanctions fiscales : l'administration peut demander le paiement des taxes et redevances majorées des pénalités de retard, indépendamment du caractère licite ou non d'une construction. Sauf exception, le droit de reprise de l'administration s'exerce pendant 6 ans.

4°) Les sanctions administratives :

- impossibilité de raccordement : les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire ou déclaration préalable conformément aux dispositions des

articles L.421-1 à L.421-4 ou L.510-1, ne peuvent être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions.

- obligation de régulariser à l'occasion d'un nouveau permis : dès lors qu'un permis est demandé sur une construction existante irrégulière, le nouveau permis ne pourra être délivré que si la situation actuelle est régularisée, c'est-à-dire si la demande d'autorisation porte sur l'ensemble de la construction. Si cette régularisation n'est plus possible compte tenu des règles applicables au moment où elle est sollicitée, cela peut conduire à geler les droits à construire se trouvant sur le bien en les rendant en pratiques inutilisables, ou à rendre très difficile tout projet de réaménagement du bien en empêchant les travaux de modifications.

- impossibilité de se prévaloir du droit de reconstruction à l'identique en cas de sinistre (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit, conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, il déclare notamment :

- qu'il n'existe à ce jour aucun litige ou aucune action en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété, et que le bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur un fonds voisin,
- qu'il n'a conféré à ce jour aucun droit quelconque sur le bien,
- qu'il subrogera l'acquéreur dans tous ses droits et actions relatifs au bien.

Il s'obligera à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, le service de la publicité foncière a délivré à la date du 8 novembre 2021 et certifié en date du 5 novembre 2021, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

Ledit état hypothécaire a été prorogé en date du 15 avril 2022.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujéti.

Spécialement en ce qui concerne le paiement de la taxe d'habitation de l'année en cours, il est ici rappelé qu'il incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

Concernant les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères, il est ici précisé ce qui suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures.

- Il demeure également redevable légal de celle relative à l'année en cours. Toutefois, en ce qui concerne le paiement de cette dernière, l'acquéreur déclare avoir

remboursé aujourd'hui même par la comptabilité du notaire soussigné, au vendeur, qui le reconnaît, la fraction lui incombant dans cette imposition, calculée prorata temporis à compter de ce jour, au vu du dernier avis d'imposition, soit la somme de :

$$3.717,00 \text{ €} \times 226 \text{ jours} / 365 \text{ jours} = 2.301,48 \text{ €}$$

Ce règlement est considéré par les parties comme étant définitif quels que soient l'évolution et le montant du prochain avis d'imposition.

- Enfin, l'acquéreur sera seul tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

Abonnements aux services - L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le vendeur ou les précédents propriétaires, se rapportant à l'immeuble vendu, et notamment ceux souscrits pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, et supportera le coût desdits abonnements et des consommations y afférentes, à compter de l'entrée en jouissance. A ce sujet, il déclare avoir reçu du vendeur toutes informations sur les contrats de distribution d'électricité et de gaz le cas échéant.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

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

L'acquéreur donne ordre et mandat au vendeur, qui accepte, de résilier toutes les polices d'assurances concernant l'immeuble vendu, à compter de l'entrée en jouissance, déclare vouloir faire son affaire personnelle de la souscription d'un nouveau contrat d'assurance à sa meilleure convenance.

L'acquéreur s'oblige à justifier à la banque prêteuse, dans les conditions ci-dessus indiquées, d'un contrat d'assurance-incendie.

DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent aux Consorts LEVRAUD, vendeurs aux présentes, par suite des faits et actes ci-après relatés :

1. Acquisition par la communauté des Epoux Alain et Paulette LEVRAUD :

A l'origine, ledit immeuble appartenait aux époux LEVRAUD et dépendait de leur communauté, savoir :

- * les constructions : pour les avoir fait édifier au cours et pour le compte de ladite communauté,

- * le terrain : pour l'avoir acquis au cours et pour le compte de ladite communauté de :

Madame Marie Liliane MASCARAT, née le 06 septembre 1926 à BRUGES, sans profession, épouse de Monsieur Robert Irénée JACQUEMIN, demeurant à LONS LE SAULNIER Immeuble Gaby, 20 rue François Bussenet,

Aux termes d'un acte reçu par Maître BILDET, notaire à BORDEAUX, le 21 juin 1978, publié au Service de la publicité foncière de BORDEAUX I, le 11 juillet 1978 volume 6201 numéro 4.

Moyennant le prix de CENT SIX MILLE TROIS CENTS FRANCS HORS TAXES (106.300 Frs H.T.) payé comptant à hauteur de 53.150 Frs, les 53.150 Frs de surplus ayant été stipulé payable dans le délai d'un an sans intérêt, et payé depuis ainsi déclaré

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

2. Décès de Madame Paulette LACOSTE épouse LEVRAUD :

Madame Paulette Ginette LACOSTE, en son vivant retraitée, demeurant à EYSINES (33320), 27 rue du Collège Technique,

Epouse en uniques noces de Monsieur Alain Michel Gaston LEVRAUD.

Née à SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX (33880), le 14 octobre 1945.

Est décédée à EYSINES (33320), le 09 janvier 2013 sans laisser de disposition de dernières volontés autres que celles résultant de la donation entre époux reçue par Maître Gérard BUGEAUD, Notaire à BLANQUEFORT, le 19 décembre 1980.

Par suite, elle a laissé pour recueillir sa succession :

Monsieur Alain Michel Gaston LEVRAUD, retraité, son époux survivant, demeurant à EYSINES (33320), 27 rue du Collège Technique.

Né à NERAC (47600), le 03 mars 1946.

- A qui elle s'était mariée à la Mairie de SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX (33880), le 14 mai 1966, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

- Donataire de l'universalité de la pleine propriété des biens meubles et immeubles dépendant de la succession, aux termes de la donation entre époux susénoncée, sauf réduction légale.

- Héritier à son choix, en vertu de l'article 757 du Code civil, les enfants étant tous issus des deux époux, du quart en pleine propriété ou de la totalité en usufruit des biens dépendant de la succession.

Sauf à confondre ces droits légaux, avec le bénéfice de la donation entre époux sus-énoncée.

- Ayant droit en vertu de l'article 763 du Code civil, à la jouissance gratuite, pendant une année, du logement ayant appartenu aux époux ou dépendant totalement de la succession et qu'il occupait effectivement à titre d'habitation principale à l'époque du décès, ainsi que du mobilier, compris dans la succession, qui le garnit.

Etant précisé qu'aux termes du même article, si son habitation était assurée au moyen d'un logement appartenant pour partie indivise au défunt, l'indemnité d'occupation lui en sera remboursée par la succession pendant l'année, au fur et à mesure de son

acquiescement.

- Bénéficiaire, à condition d'en faire la demande dans l'année du décès, en vertu de l'article 764 du Code civil et à défaut de disposition contraire du défunt exprimée par testament authentique, d'un droit viager d'habitation sur le logement ayant appartenu aux époux ou dépendant totalement de la succession et qu'il occupait effectivement à titre d'habitation principale à l'époque du décès, ainsi que d'un droit d'usage sur le mobilier, compris dans la succession, le garnissant.

Et dans l'ordre des descendants, sauf les droits de l'époux survivant :

- Monsieur Eric Gilles Joël LEVRAUD, artisan électricien, demeurant à BLANQUEFORT (33290), 5 A rue des Bosquets.

Epoux de Madame Nathalie Anne Marie LAUSEIG.

Né à FLOIRAC (33270), le 12 juillet 1966.

Monsieur et Madame LEVRAUD mariés à la Mairie de BRUGES (33520), le 10 octobre 1992, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Son fils légitime, issu de son mariage.

Héritier à concurrence du tiers de la succession.

- Madame Corinne Cécile Patricia LEVRAUD, accompagnatrice scolaire, demeurant à SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX (33880), 39 chemin de Meneaux.

Epouse de Monsieur Patrice Bruno CARDIN.

Née à BORDEAUX (33000), le 24 octobre 1967.

Monsieur et Madame CARDIN mariés à la Mairie de SAINT CAPRAIS DE BORDEAUX (33880), le 05 mai 2012, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Sa fille légitime, issue de son mariage.

Héritière à concurrence du tiers de la succession.

- Mademoiselle Marie-Lyne Carol LEVRAUD, sans profession, demeurant à LE TAILLAN MEDOC (33320), 73 avenue de Braude.

Célibataire.

Née à BORDEAUX (33000), le 12 mai 1970.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

Sa fille légitime, issue de son mariage.

Héritière à concurrence du tiers de la succession.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété dressé par BUGEAUD, notaire à BLANQUEFORT le 20 février 2013.

L'attestation immobilière après le décès de Madame Paulette LACOSTE a été reçue par Maître BUGEAUD, notaire à BLANQUEFORT, le 27 novembre 2013.

Aux termes dudit acte, le conjoint survivant a opté tant au titre de ses droits

légaux qu'au titre de la donation entre époux pour l'usufruit de la totalité des biens existants.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1, le 11 décembre 2013 volume 2013P numéro 11432.

Attestation rectificative dressée par Maître BUGEAUD, notaire à BLANQUEFORT, le 9 juillet 2014, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1, le 10 juillet 2014 volume 2014P numéro 6562.

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

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné d'établir plus longuement l'origine de propriété de l'immeuble, déclarant vouloir s'en référer à celle ci-annexée.

HONORAIRES D'AGENCE

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions figurant aux présentes ont été négociés par l'agence "CABINET BEDIN IMMOBILIER" 21 bis avenue du Médoc 33320 EYSINES, titulaire d'une carte professionnelle.

En conséquence l'acquéreur qui en aura seul la charge, s'engage expressément à lui verser une rémunération de VINGT-NEUF MILLE NEUF CENT VINGT-CINQ EUROS (29.925,00 €), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée par la comptabilité du notaire soussigné.

Il est ici précisé que la mission confiée par ce mandat se trouve terminée par la signature des présentes.

RENONCIATION GLOBALE A CONDITION SUSPENSIVE

L'acquéreur déclare renoncer à la condition suspensive énoncée dans l'avant-contrat préalable aux présentes et n'ayant pas été réalisée, savoir :

"- Que soit obtenu une déclaration préalable de changement de destination purgé du recours de tiers et retrait administratif.

A ce titre, L'acquéreur devra justifier au plus tard le 22 novembre 2021 du dépôt de la déclaration préalable.

Il devra également justifier d'un affichage régulier par constat d'huissier, et y procéder sous huit jours à compter de l'autorisation obtenue."

L'acquéreur reconnaît avoir pris acte des conseils et avertissements du notaire soussigné à ce sujet mais requiert néanmoins ce dernier de régulariser le présent acte de vente, déclarant vouloir faire son affaire personnelle de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs à l'acquéreur qui pourra s'en faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

A/ Concernant le VENDEUR :

Chacun des vendeurs déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Ils déclarent en outre :

Ne pas être placés sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs.

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

B/ Concernant l'ACQUEREUR :

Le représentant de la société "ACQUEREUR" déclare :

Que la société est une société française et a son siège social en France.

Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

REGLEMENTATION SUR LE SURENDETTEMENT

Le vendeur déclare qu'il n'a pas saisi la commission de surendettement et qu'il ne bénéficie d'aucune mesure de traitement de surendettement.

Les parties ont été avisées qu'en cas de saisine de la commission et de décision de recevabilité ou de rétablissement personnel, la vente pourrait être annulée, vérification en a été faite, en interrogeant le **bodacc.fr**, comme en atteste le document ci-après annexé, que le vendeur ne faisait pas l'objet d'une procédure de rétablissement personnel.

Le vendeur a été spécialement informé qu'en cas de mesures de traitement du surendettement, tel en particulier un plan de surendettement, il pourrait en perdre le bénéfice, faute d'autorisation de la commission.

DECLARATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.551-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le notaire susnommé a informé les parties des dispositions du I de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles, en cas de

condamnation définitive de l'acquéreur à la peine d'interdiction d'acheter **un bien immobilier à usage d'habitation** ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'acte authentique ne peut être signé.

En conséquence et conformément à l'obligation résultant des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.551-1 I susvisé, il a été procédé à l'interrogation, sous forme électronique, du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'acquéreur et réceptionné, la réponse négative demeurée ci-annexée.

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

Les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

OBLIGATION D'INFORMATION

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

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

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

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

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

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

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

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

PROJET D'ACTE

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

FORCE PROBANTE

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

Ces données 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 l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties 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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

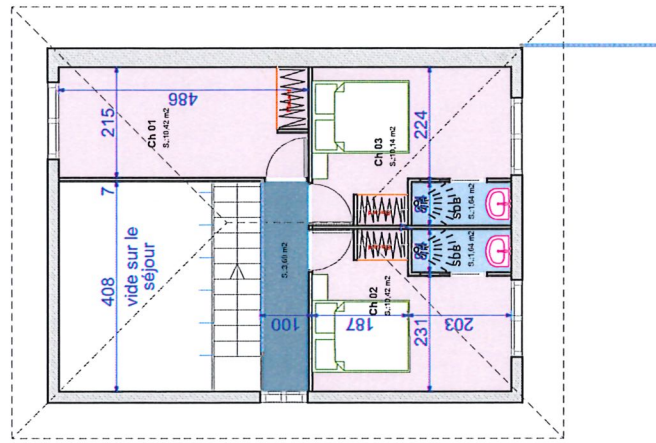
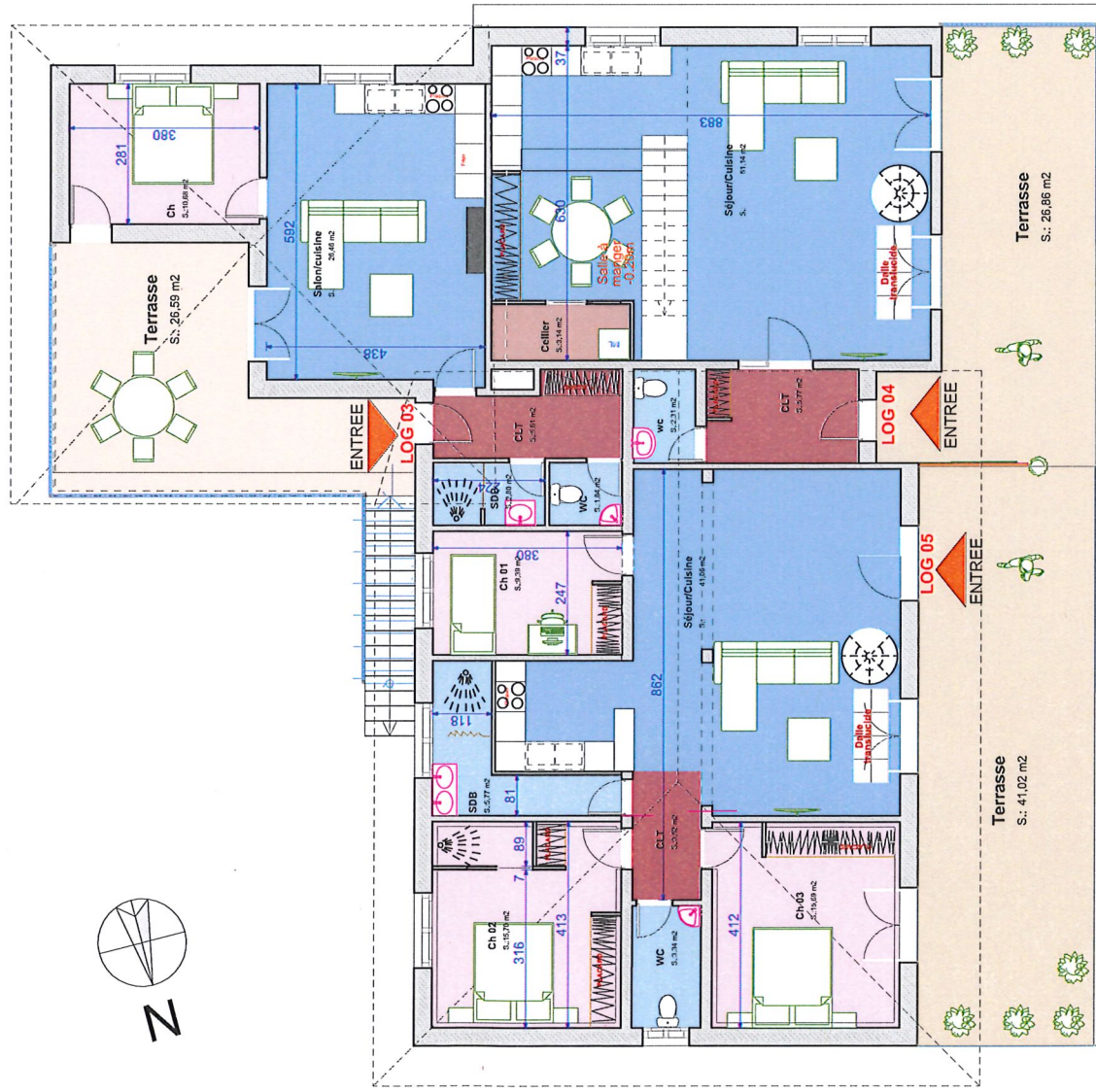
CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur TRENTE-DEUX pages.

Fait et passé à Eysines,
En l'étude du notaire soussigné.
Les jour, mois et an susdits,
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.
Le présent acte comprenant :

renvoi
mot nul
ligne nulle
blanc barré
chiffre rayé

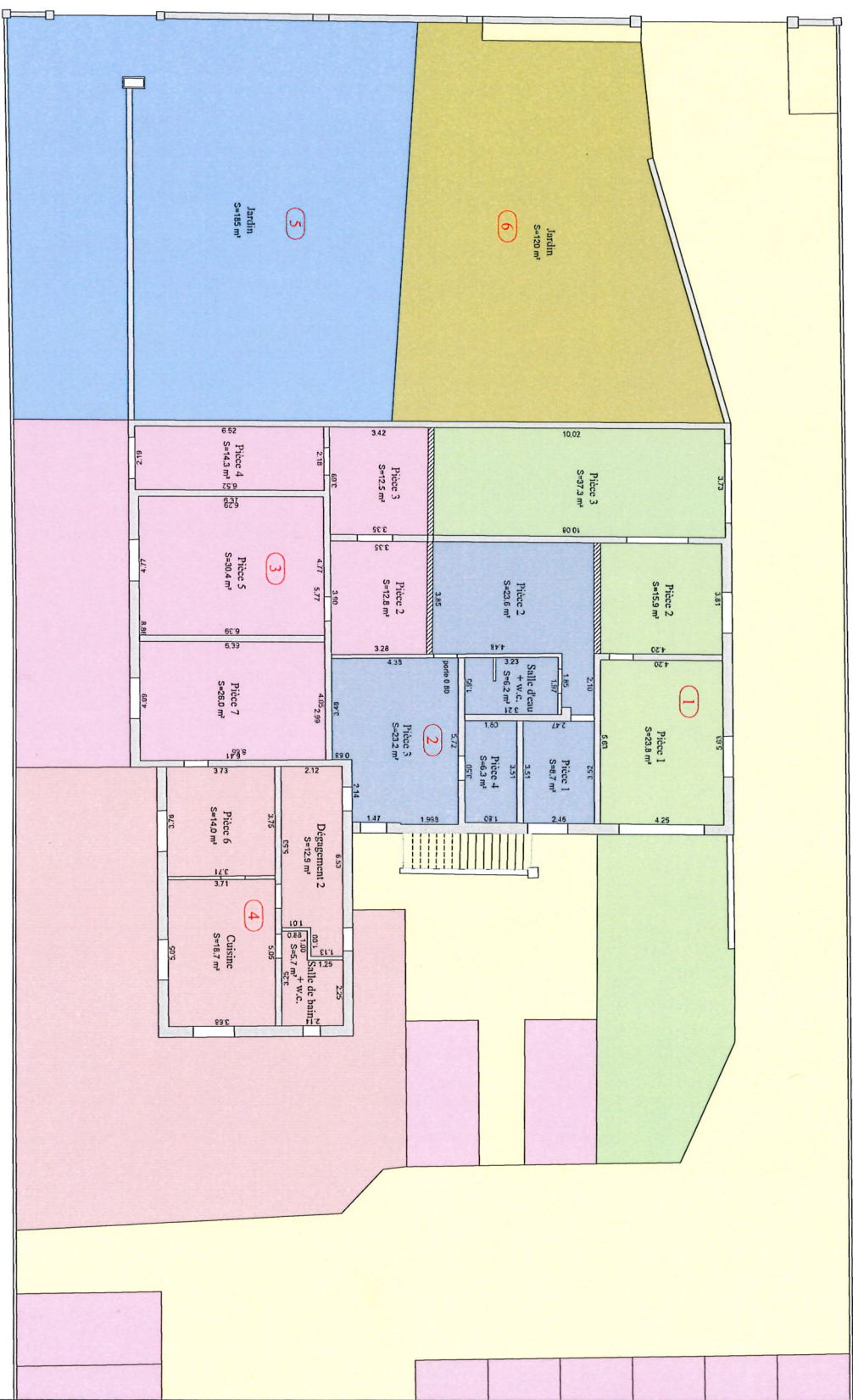


Plan Appt 03, 04 et 05 . 1/100

Plan mézzanine appt 04. 1/100

PLAN D'INTERIEUR - BÂTIMENT A

AE-9 - 27 a 04 ca



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
Commune d'Eysines

S24-292

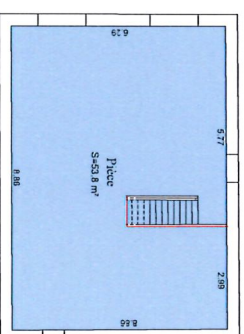
Immeuble sis 27, Rue du Collège Technique

PLAN D'INTERIEUR - BÂTIMENT A

"2ième étage"

Echelle : 1 / 150

REFERENCES CADASTRALES
AE-9 - 27 a 04 ca



GE Bureau principal
14, rue Marc Bourguedieu
33112 SAINT-LAURENT-MEDOC
T 05 56 59 41 42
M geometre@martinmedoc.fr
Site Web www.martin-geometre-33.fr/
SELARL
MARTIN

Bureau secondaire
26, Crs de Mai de Latte de Tassigny
33340 LESPARE-MEDOC
T 05 56 41 03 44
Dressé le 15/09/2024 (vs)
réf. DAO : TICO PROPRIETSCI EYSINES Eysines S24-292-SC1 EYSINES Eysines S24-292-version 2.dwg
Bureau secondaire
Parc Tertiaire Fénélon - 1 Allée le Fénélon - Lot 3
33370 TRESSÈS - BORDEAUX
T 05 35 54 64 87

S24-292

PLAN D'INTERIEUR - BÂTIMENT A

Echelle : 1 / 150

AE-9 - 27 a 04 ca



Bureau secondaire
26, C/s de Mai de Lattre de Tassigny
33340 L'ESPARRE-MEDOC
T 05 56 41 03 44
Dressé le 15/03/2024 (ys)

Bureau secondaire
25, Cds de Méd de Laitre de Tassinay
33340 LESPAREM-MEDOC
T 05 56 41 03 44

Dressé le : 15/03/2024 (y/s)
Titel.DAO : T10CPOPHORME1E1SDI.EVSYNES.Erimes S24-29251C1.EVSYNES.Erimes S24-293-urversion 2.dwg

Bureau secondaire
Parc l'Artière Fonelon - 1 Allée le Fehelon - Lot 3
33370 TRESSES - BORDEAUX
T 05 35 54 64 87

Bureau secondaire
Parc Tertiaire Fénelon - 1 Allée le Fénelon - Lot 3
33370 TRESSÉS - BORDEAUX
T 05 35 54 64 87



Insee
MEASUREUR POUR L'ENTREPRISE

Service Info Sirene
09 72 72 6000
prix d'un appel local

Service Statistique
Répertoire SIRENE

SITUATION AU REPERTOIRE SIRENE

À la date du 27/04/2025

Description de l'entreprise	Entreprise active depuis le 08/02/2022
Identifiant SIREN	910 599 950
Identifiant SIRET du siège	910 599 950 00011
Dénomination	SCI EYSINES
Catégorie juridique	6540 - Société civile immobilière
Activité Principale Exercée (APE)	68.20B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers
Appartenance au champ de l'ESS ¹	Non
Appartenance au champ des sociétés à mission	

Description de l'établissement	Etablissement actif depuis le 08/02/2022
Identifiant SIRET	910 599 950 00011
Adresse	23 COURS EDOUARD VAILLANT 33300 BORDEAUX
Activité Principale Exercée (APE)	68.20B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers

1 : Economie Sociale et Solidaire

Important : A l'exception des informations relatives à l'identification de l'entreprise, les renseignements figurant dans ce document, en particulier le code APE, n'ont de valeur que pour les applications statistiques (décret n°2007-1888 du 26 décembre 2007 portant approbation des nomenclatures d'activités françaises et de produits, paru au JO du 30 décembre 2007).

Avertissement : Aucune valeur juridique n'est attachée à l'avis de situation.

Extrait Pappers du registre national du commerce et des sociétés

à jour au 28 février 2022

IDENTITÉ DE LA PERSONNE MORALE	
Immatriculation au RCS, numéro	910 599 950 R.C.S. Bordeaux
Date d'immatriculation	22/02/2022
Dénomination ou raison sociale	SCI EYSINES
Forme juridique	Société civile immobilière
Capital social	1 000,00 Euros
Adresse du siège	23 Cours Édouard Vaillant 33070 Bordeaux Cedex
Activités principales	L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous bien immobiliers
Durée de la personne morale	Jusqu'au 22/02/2121
DIRIGEANTS OU ASSOCIÉS	
Gérant	
Nom, prénoms	DEHRI Michel
Date et lieu de naissance	Le 02/08/1974 à Bordeaux (33)
Nationalité	Française
Domicile personnel	2 BIS Allée du Bois du Château 33290 Parempuyre
Associé	
Nom, prénoms	DEHRI Michel
Date et lieu de naissance	Le 02/08/1974 à Bordeaux (33)
Nationalité	Française
Domicile personnel	2 BIS Allée du Bois du Château 33290 Parempuyre
Associé	
Nom, prénoms	ROGER Sébastien
Date et lieu de naissance	Le 23/09/1975 à Villeneuve-d'Ascq (59)
Nationalité	Française
Domicile personnel	39 BIS Chemin Profond 33320 Le Taillan-Médoc
Associé	
Nom, prénoms	DEHRI Véronique
Date et lieu de naissance	Le 15/04/1964 à Bormes-les-Mimosas (83)
Nationalité	Française
Domicile personnel	22 Chemin de la Bergerie Cantenac 33460 Margaux-Cantenac

Associé

Nom, prénoms	MARTINEZ Fabrice
Date et lieu de naissance	Le 25/08/1964 à Parempuyre (33)
Nationalité	Française
Domicile personnel	22 Chemin de la Bergerie Cantenac 33460 Margaux-Cantenac

RENSEIGNEMENTS SUR L'ACTIVITÉ ET L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	23 Cours Édouard Vaillant 33070 Bordeaux Cedex
Activité(s) exercée(s)	L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous bien immobiliers
Date de commencement d'activité	08/02/2022
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Affaire : SCI EYSINES
Dossier n : 24000153

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX

AUDIENCE DU 10 JUILLET 2026 A 9 HEURES

**REQUÊTE AU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX
AUX FINS DE PROROGATION EXCEPTIONNELLE DE LA PERIODE
D'OBSERVATION VALANT DEPOT DES PROPOSITIONS D'APUREMENT DU
PASSIF**

A LA REQUÊTE DE :

- Monsieur le Procureur de la République

POUR :

- La SCI D'EYSINES, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 910 599 950, dont le siège social est 23 cours Edouard Vaillant 33000 BORDEAUX, prise en la personne de son représentant légal dûment habilité

Ayant pour Avocat :

La SELARL QUESNEL & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Bernard QUESNEL, Avocat au Barreau de Bordeaux, domicilié 18 cours du Chapeau Rouge 33000 BORDEAUX

EN PRESENCE DE :

La SCP SILVESTRI BAUJET, prise en la personne de Maître Jean-Denis SILVESTRI, en qualité de mandataire judiciaire, désigné à ses fonctions par jugement du Tribunal judiciaire du 29 juillet 2025, demeurant 23 rue du Chai des Farines 33000 BORDEAUX.

I – RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

La SCI D'EYSINES est une société civile immobilière qui a pour activité l'achat-vente d'immeubles.

Par jugement en date du 29 juillet 2025, le Tribunal judiciaire de Bordeaux, en sa chambre socio-économique, ouvrait une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la SCI D'EYSINES.

La SCP SILVESTRI-BAUJET était désignée dans le cadre de cette procédure en qualité de mandataire judiciaire. Maître Jean-Denis SILVESTRI est en charge du suivi de la procédure.

Dès lors, sur le fondement de l'article L622-24 du Code de commerce, les créanciers disposaient d'un délai de deux mois à compter de la publication du jugement d'ouverture.

Le jugement ayant été publié au BODACC en date du 2 septembre 2025 les créanciers avaient jusqu'au 2 novembre 2025 pour déclarer leurs créances.

L'établissement bancaire CRCA est le principal créancier déclarant titulaire d'une hypothèque sur l'ensemble immobilier dont la SCI D'EYSINES est propriétaire à EYSINES (33320), 27 rue du Collège Technique, savoir :

- DESIGNATION

A EYSINES (GIRONDE) 33320, 27 rue du Collège Technique

Une maison à usage d'habitation consistant en :

- Un rez-de-jardin comprenant : un dégagement, une chaufferie, un bureau, une salle d'eau, un garage, un atelier, trois pièces, deux chambres, une salle de bain, une cuisine et un salon ;
- Un rez-de-chaussée comprenant : une salle à manger, une cuisine, un séjour/mezzanine, un dégagement, cinq chambres, un WC, une salle de bain ;
- Dépendance et abri de jardin.

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	9	27 RUE DU COLLEGE TECHNIQUE	00 ha 21 a 04 ca

Précision étant ici faite que la parcelle susvisée était anciennement cadastrée section B numéro 2266.

Dans le cadre de son activité, la SCI D'EYSINES souhaiterait vendre ce bien lui appartenant aux conjoints DE OLIVEIRA-DUBOURG, savoir :

- Monsieur Frédéric DE OLIVEIRA, né le 21 décembre 1993 à BORDEAUX (33000) ;
- Monsieur Pierre Jordan DUBOURG, né le 21 décembre 1999 à BRUGES (33520) ;

- Madame Marine DUBOURG, née le 1^{er} février 1996 à BRUGES (33520) ;

La vente, en cas de réalisation, aura lieu, moyennant le prix principal de 330.000 €, outre les provisions sur frais d'actes.

Il sera payable le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse d'acquisition.

Cette trésorerie aura pour finalité de réaliser l'objet social et de désendetter partiellement la structure dans les meilleures conditions.

C'est pourquoi la SCI D'EYSINES et les consorts DE OLIVEIRA-DUBOURG ont souhaité conclure une promesse permettant, préalablement à la vente, sollicitant l'obtention d'une ordonnance du juge-commissaire, au visa des dispositions de l'article L622-7 II du Code de commerce.

II – LE DEROULE DE LA PROCEDURE DE REDRESSEMENT

Par jugement du Tribunal judiciaire de Bordeaux du 29 juillet 2025, le Tribunal a ouvert une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la SCI D'EYSINES et :

« - *Désigne Madame Marie-Aude DEL BOCA en qualité de juge-commissaire ;*

- *Désigne Mesdames Caroline RAFFRAY, Mariette DUMAS, Alice VERGNE, Elisabeth FABRY et Monsieur Ancelin NOUAILLE en qualité de juges commissaires suppléants ;*

- *Nomme la SCP SILVESTRI-BAUJET demeurant 23 rue du Chai des Farines 33000 BORDEAUX en qualité de mandataire judiciaire et désigne Maître SILVESTRI pour la représenter dans l'accomplissement du mandant qui lui est confié ;*

- *Rappelle qu'en vertu des articles L631-2 du Code de Commerce, il appartient au mandataire judiciaire d'exercer les fonctions dévolues à l'administrateur par les deuxième et troisième alinéas de l'article L631-10 du Code de Commerce ;*

- *Fixe à 12 mois à compter du terme du délai imparti aux créanciers pour déclarer leur créance, le délai dans lequel le mandataire judiciaire devra établir la liste des créanciers déclarés, conformément à l'article L624-1 du Code de Commerce ;*

- *Désigne Maître BARATOUX demeurant 136 quai des Chartrons 33000 BORDEAUX, en application des articles L631-9 et L 621-4 du Code de Commerce, en qualité de commissaire de justice, aux fins de réaliser l'inventaire et la prise prévue aux articles L622-6 du Code de Commerce ;*

- *Invite le débiteur à remettre au mandataire judiciaire, dans les huit jours suivant ce jugement, la liste de ses créanciers, du montant de ses dettes et des principaux contrats en cours et à l'informer des instances en cours auxquelles il est partie et rappelle au mandataire judiciaire qu'il devra déposer cette liste au Greffe, en vertu des articles L622-6 du Code de Commerce ;*

- **Dit** que la liste des créanciers mentionnés à l'article L622-17-I du Code de Commerce sera transmise par le mandataire judiciaire, dès la cessation de ses fonctions, au commissaire à l'exécution du plan ou au liquidateur qui la complètera ;

- **Fixe à six mois** la durée de la période d'observation, susceptible d'être renouvelée une fois pour la même durée et renvoie l'affaire à l'audience du **VENDREDI 26 SEPTEMBRE 2025 à 10 HEURES 30 – Salle E**, en Chambre du Conseil, au Tribunal Judiciaire de BORDEAUX, 30 rue des Frères Bonie, pour qu'il soit statué par le Tribunal sur l'opportunité de la poursuite de cette période au vu du rapport établi à cet effet par l'administrateur ou s'il n'en a pas été désigné par le débiteur sur les résultats de l'exploitation, de la situation de trésorerie et de sa capacité prévisible à faire face aux dettes nées après le présent jugement, conformément à l'article L631-15-I du Code de Commerce ;

- **Rappelle**, en application des articles L631-21 du Code de Commerce, que pendant la période d'observation l'activité est poursuivie par le débiteur qui exerce les prérogatives dévolues à l'administrateur par l'article L631-17 et procède aux notifications prévues au second alinéa du II de l'article L631-19 en cas de licenciements pour motif économique ;

- **Ordonne** la régularisation à la diligence du Greffe des avis, mentions et publicités prévues par la loi ;

- **Ordonne** l'emploi des dépens en frais privilégiés de procédure ;

- **Dit** que les frais de publicité seront supportés par le débiteur ;

- **Dit** que la notification du présent jugement sera faite par le Greffe et vaudra convocation à la prochaine audience. »

Pièce n°1 – Jugement d'ouverture du Tribunal judiciaire de Bordeaux du 29 juillet 2025

Ce jugement a été utilement publié au BODACC le 2 septembre 2025.

Pièce n°2 – Publication au BODACC du 2 septembre 2025 du jugement du Tribunal Judiciaire de Bordeaux du 29 juillet 2025

Par la suite, la SCI D'EYSINES a bénéficié du renouvellement de la période d'observation.

Or, dans le cadre de la réalisation des actifs qui concourent à la bonne exécution de la procédure et comme indiqué supra, des acquéreurs se sont manifestés, lesquels ont dessiné une promesse d'acquisition le 22 juin 2026 en la forme authentique.

Pièce n°3 – Promesse d'achat authentique du 22 juin 2026

A cette fin, une requête à Monsieur le Juge-commissaire a été établie.

Pièce n°4 – Requête à Monsieur le Juge-commissaire

Cependant, il importe pour utilement pouvoir valider cette saisine, de produire soit une évaluation d'expert, soit une évaluation notariale, document qui vient d'être communiqué.

Pièce 5 – Rapport d'expertise

Il apparaît ainsi que dans le cadre du déroulement de la procédure une requête en prorogation exceptionnelle est justifiée.

A l'issue de cette cession, dont l'établissement bancaire est hypothécaire, le passif à apurer sera principalement composé du solde de la créance bancaire, outre une dette relative à la taxe foncière de 4.306 euros.

III – LE PLAN

Ainsi, le projet de plan est proposé, conformément aux articles L626-1 et suivants du Code de commerce.

La SCI D'EYSINES, à l'issue de la vente authentique propose :

- Créanciers de toutes natures (sociaux, fiscaux, privilégiés, chirographaires échus et à échoir) à hauteur de 100 % avec une progressivité sur dix années ainsi qu'il suit :

- Année 1 : 1 %
- Année 2 : 3 %
- Année 3 : 5 %
- Année 4 : 7,5 %
- Année 5 : 10 %
- Années 6,7,8,9 et 10 : 14,70 %.

TOTAL : 100 %

Le premier pacte interviendra à la première date anniversaire du jugement d'homologation, les autres à terme échu annuel dont le dernier à la dixième date anniversaire du jugement à intervenir.

Conformément à l'article L626-10 du Code de commerce, les associés de la SCI D'EYSINES seront garants de l'exécution du plan à proportion de leur participation au capital.

IV – SUR LES PERSPECTIVES DE RESTRUCTURATION

Conformément aux dispositions de l'article L.631-7 du Code de commerce :

« Les articles [L. 621-1](#), [L. 621-2](#) et [L. 621-3](#) sont applicables à la procédure de redressement judiciaire.

La durée maximale de la période d'observation mentionnée au premier alinéa de l'article L. 621-3 peut être exceptionnellement prolongée à la demande du procureur de la République par décision spécialement motivée du tribunal pour une durée maximale de six mois.

Lorsque la situation du débiteur qui a déclaré être en état de cessation des paiements apparaît manifestement insusceptible de redressement, le tribunal invite celui-ci, en l'absence de demande subsidiaire aux fins d'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire, à présenter ses observations sur l'existence des conditions de l'article [L. 640-1](#). Il statue ensuite, dans la même décision, sur la demande de redressement judiciaire et, le cas échéant, sur l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire.

Avant de statuer, le tribunal examine si la situation du débiteur répond aux conditions posées aux articles [L. 645-1](#) et [L. 645-2](#) et ouvre, le cas échéant, avec son accord, une procédure de rétablissement professionnel. »

Il ressort des dispositions combinées des Articles L 621-3 et R 621-9 du Code de Commerce que la période d'observation, ne pouvant excéder un an, peut être prolongée de manière exceptionnelle, uniquement à la demande de Monsieur le Procureur de la République, par décision motivée du Tribunal, pour une durée n'excédant pas six mois.

Il est à noter que cette prolongation exceptionnelle ne peut être justifiée par un délai supplémentaire accordé pour la présentation d'un plan de redressement, dans la mesure où le projet de plan a été dûment élaboré et communiqué au mandataire judiciaire pour diffusion.

Toutefois, il est impératif de noter que, compte tenu des délais nécessaires notamment pour la signature de l'acte authentique de cession des actifs de la SCI D'EYSINES, une prorogation exceptionnelle de six mois est indispensable. Celle-ci permettra de finaliser les démarches liées à la cession dans les délais impartis et de garantir la protection des intérêts engagés dans la procédure, conformément aux dispositions de l'article L.631-7 du Code de commerce.

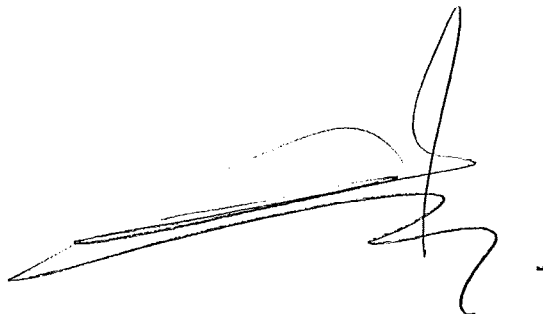
Dès lors, il est crucial de formuler des garanties nécessaires d'intérêt collectif, ce qui offrirait à l'entreprise une marge de manœuvre indispensable.

Ainsi, il est demandé à Monsieur le Procureur de la République de bien vouloir saisir le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX, afin d'ordonner un renouvellement exceptionnel de la période d'observation pour une durée supplémentaire de six mois.

**C'est pourquoi l'exposant requiert qu'il vous plaise,
Monsieur le Procureur de la République**

- Bien vouloir solliciter la prorogation exceptionnelle de la période d'observation pour une durée limitée de six mois au visa de l'article L 631-7 du Code de Commerce.

**Fait à BORDEAUX,
Le 8 juillet 2026
Maître Bernard QUESNEL**



BORDEREAU DE PIECES

Pièce n°1 – Jugement d'ouverture du Tribunal judiciaire de Bordeaux du 29 juillet 2025
Pièce n°2 – Publication au BODACC du 2 septembre 2025 du jugement du Tribunal Judiciaire de Bordeaux du 29 juillet 2025
Pièce n°3 – Promesse d'achat authentique du 22 juin 2026
Pièce n°4 – Requête à Monsieur le Juge-commissaire
Pièce n°5 – Rapport d'expertise

Annonce n° 2630 du BODACC A n° 20250167 publié le 02/09/2025

JUGEMENT D'OUVERTURE

Publié le 02/09/2025

Avis initial

Annonce déposée au : Greffe du Tribunal Judiciaire de Bordeaux

Référence de publication : Bodacc A n° 20250167 du 02/09/2025, annonce n° 2630

Date : 29 juillet 2025

Jugement d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire

N° RCS : 910 599 950 RCS Bordeaux

Dénomination : SCI EYSINES

Forme juridique : SCI

Activité : location de terrains

Adresse du siège social : 23 cours Vaillant 33300 Bordeaux

Complément Jugement : Date de cessation des paiements : 31 mars 2025. Liquidateur : SCP SILVESTRI-BAUJET, représenté par Me SILVESTRI Jean Denis, 23 rue du Chai des Farines 33000 Bordeaux. Les déclarations de créances sont à déposer dans un délai de deux mois suivant la présente publication auprès du mandataire ou sur le portail électronique prévu par les articles L 814-2 et L 814-13 du Code de Commerce. Fixe à douze mois le délai dans lequel le mandataire devra établir la liste des créances déclarées. RG 25/05165

Télécharger le témoin de publication de l'annonce n° 2630 du BODACC A n° 20250167 du 02/09/2025
- Format PDF - inférieur à 500 KO - Nouvelle fenêtre [🔗](#)

[Voir la fiche de l'entreprise SCI EYSINES sur Infogreffe](#) [🔗](#)

02/09/2025 - Avis initial

Jugement d'ouverture



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

QUESNEL & ASSOCIÉS

CABINET D'AVOCATS AU BARREAU DE BORDEAUX

SELARL D'AVOCATS

contact@quesnel-avocats.fr - www.quesnel-avocats.fr

18 Cours du Chapeau Rouge - 33000 BORDEAUX

Tel : 05 56 44 53 06

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

Cette décision a été signée électroniquement.

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
PROCEDURES COLLECTIVES**

**JUGEMENT PRONONCANT L'OUVERTURE D'UNE
PROCEDURE DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE**

N° RG 25/05165 - N° Portalis DBX6-W-B7J-2R3E

**JUGEMENT
DU 29 Juillet 2025**

**AFFAIRE :
S.C.I. EYSINES**

Copies exécutoires le : 29 Juillet
2025
à : la SELARL QUESNEL ET
ASSOCIES

Copies le : 29 Juillet 2025
à :
Maître Silvestri
Maître Baratoux
S.C.I. EYSINES(ar)
MP
DRFIP 33
TC

Pub : EJ-Bodacc

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors du délibéré :

Madame Angélique QUESNEL, Présidente,
Madame Sandra HIGELIN, Assesseur,
Madame Fanny CALES, Assesseur,

Madame Eve VACANT, Greffier

DEBATS :

A l'audience en Chambre du Conseil du 17 Juillet 2025 sur rapport de
Madame Angélique QUESNEL conformément aux dispositions de
l'article 805 du Code de Procédure Civile.
Madame Christelle SENTENAC, Greffier

JUGEMENT:

prononcé publiquement, par mise à disposition au greffe, en premier
ressort

DEMANDEUR :

S.C.I. EYSINES

Activité : Location de terrains
23 cours Vaillant
33300 BORDEAUX

RCS : BORDEAUX 910 599 950

SIRET : 910 599 950 00011

pris en la personne de **M. Michel DEHRI**, comparant, assisté par
Maître Bernard QUESNEL de la SELARL QUESNEL ET
ASSOCIES, avocats au barreau de BORDEAUX

La SCI EYSINES (ci-après, la débitrice) est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX depuis le 22 février 2022, dont le siège social est situé au 23 cours Edouard Vaillant, 33000 BORDEAUX, représentée par Monsieur DEHRI Michel, gérant. Elle exerce à titre principal l'activité d'acquisition et construction de tous immeubles et n'emploie pas de salariés.

Par déclaration au greffe du 23 juin 2025, la SCI EYSINES a déposé une demande d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire au motif de son état de cessation des paiements.

L'affaire a été fixée à l'audience des plaidoiries en date du 17 juillet 2025.

Le Procureur de la République a, par réquisitions en date du 15 juillet 2025, émis un avis favorable à l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire.

A l'audience, la SCI EYSINES, assistée de son conseil, a confirmé sa demande d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, invoquant l'existence de difficultés financières majeures, de nature à compromettre la continuité de son activité et l'intégrité de son patrimoine.

Le conseil a indiqué que la SCI est propriétaire d'un ensemble immobilier composé d'une maison d'habitation et d'un terrain attenant situé sur la commune d'EYSINES, acquis grâce à un financement bancaire souscrit auprès du Crédit Agricole.

Le représentant de la SCI a exposé avoir initialement pour projet de réaliser des travaux de réhabilitation et d'extension, en vue de la création de 11 logements, destinés à la vente, opération de nature à assurer le remboursement du prêt contracté. Toutefois, ce projet immobilier s'est vu compromis à la suite d'une modification du plan local d'urbanisme (PLU) intervenue postérieurement à l'acquisition, réduisant substantiellement les droits à construire sur le terrain. Cette restriction administrative a gravement affecté la faisabilité du projet initial et, par conséquent, la capacité de la SCI à faire face à ses engagements financiers.

Le conseil de la SCI a précisé que, dans ce contexte, la société entend préserver son unique actif immobilier, lequel représente l'essentiel de son patrimoine et constitue une garantie majeure pour ses créanciers. Le conseil a indiqué que la société souhaite négocier avec la commune une adaptation de son projet dans l'objectif de procéder à la revente du bien, aujourd'hui estimé entre 500 000€ et 600 000€.

Dans ces conditions, la SCI soutient qu'une procédure de

redressement judiciaire apparaît seule à même de suspendre l'exigibilité des échéances du prêt, de geler les poursuites et de lui offrir un cadre juridique permettant de trouver une solution commerciale réaliste et constructive, sans devoir recourir immédiatement à une liquidation judiciaire.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 17 juillet 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

A titre liminaire, il est établi que la SCI EYSINES a une activité d'acquisition et construction de tous immeubles et donc relève de la compétence du tribunal judiciaire de BORDEAUX, conformément à l'article L621-2 du code de commerce.

Sur le bien fondé de la demande d'ouverture de redressement judiciaire:

Selon l'article L. 631-1 du code de commerce, il est institué une procédure de redressement judiciaire ouverte à tout débiteur exerçant une activité commerciale, artisanale, agricole, et à toute autre personne physique exerçant une activité professionnelle indépendante, y compris une profession libérale soumise à statut législatif ou réglementaire dont le titre est protégé, ainsi qu'à toute personne morale de droit privé, n'étant déjà pas soumise à une procédure collective, qui, dans l'impossibilité de faire face au passif exigible avec son actif disponible, est en cessation des paiements.

Cet article ajoute que le débiteur qui établit que les réserves de crédit ou les moratoires dont il bénéficie de la part de ses créanciers lui permettent de faire face au passif exigible avec son actif disponible n'est pas en cessation des paiements.

• Sur la caractérisation de la cessation des paiements:

Il y a lieu de rappeler que la cessation des paiements résulte de l'impossibilité dans laquelle se trouve le débiteur de faire face à son passif exigible au moyen de son actif disponible.

En l'espèce, il résulte des éléments produits au dossier et des déclarations faites à l'audience que la SCI ne fait l'objet d'aucune procédure collective à ce jour. Toutefois, l'analyse des pièces comptables permet de constater que la société se trouve confrontée à des difficultés financières significatives.

La SCI détient un unique actif : une maison d'habitation avec terrain attenant, située sur la commune d'EYSINES. Ce bien immobilier avait vocation à faire l'objet d'un aménagement en 11 appartements, dans

le cadre d'un projet de promotion immobilière. Toutefois, une modification du plan local d'urbanisme est venue remettre en cause la faisabilité du projet, privant la société de toute perspective de rentabilité à court terme et l'empêchant d'assurer le remboursement du prêt contracté pour financer l'opération.

Ainsi, il résulte des pièces communiquées à l'appui de sa déclaration et des renseignements fournis à l'audience que :

- le passif échû est de : 8 253,59€. Ce passif est composé principalement de dettes bancaires. *Il est précisé que le passif à échoir s'élève à la somme de 922 804,29€.*

- l'actif disponible est de : 1 000€, au jour de l'audience avec aucun découvert autorisé.

Ainsi, ces premiers éléments démontrent l'impossibilité pour la SCI EYSINES de faire face à son passif exigible avec son actif disponible, caractérisant un état de cessation des paiements, dont la date peut provisoirement être fixée au 31 mars 2025.

Par ailleurs, il est relevé que la SCI EYSINES n'emploie pas de salariés.

• Sur les perspectives de redressement judiciaire :

Il est rappelé que l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire a pour objectif de permettre au débiteur de surmonter une période de difficulté financière en réorganisant ses dettes et son activité sous le contrôle du tribunal et d'un mandataire judiciaire. Cette procédure de redressement judiciaire est destinée à permettre la poursuite de l'activité de l'entreprise, le maintien de l'emploi et l'apurement du passif. Elle donne lieu à un plan arrêté par jugement à l'issue d'une période d'observation.

En l'occurrence, malgré une situation financière dégradée, des perspectives sérieuses de redressement peuvent être identifiées.

Tout d'abord, la société demeure propriétaire d'un actif immobilier significatif, qui conserve une valeur patrimoniale estimée entre 500 000€ et 600 000€. Cet actif constitue une base solide pour la mise en oeuvre d'un plan, notamment en vue d'une cession optimisée.

Ensuite, il est relevé que le gérant de la SCI a engagé des négociations avec la mairie d'EYSINES afin d'examiner les possibilités d'aménagement ou de division du bien, compatibles avec le PLU en vigueur. L'objectif poursuivi est de permettre une valorisation du bien, soit par une revente partielle, soit par une reconfiguration du projet initial.

La période d'observation permettrait de suspendre les échéances bancaires et de donner à la SCI un délai suffisant pour rechercher des

acquéreurs ou des partenaires, et élaborer un plan d'apurement du passif.

Sur le plan financier, il a été précisé à l'audience que la SCI est en mesure d'assurer le paiement des charges courantes pendant la période d'observation, ce qui garantit un fonctionnement minimal tout en préparant une stratégie de redressement.

Dans ce contexte, l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire apparaît justifiée. Elle va permettre la suspension des poursuites et le rééchelonnement des dettes. Ces mécanismes constituent des outils essentiels pour organiser le remboursement du passif de manière ordonnée et permettre de trouver une solution amiable et pérenne dans de meilleures conditions.

En conséquence, les conditions de l'article L. 631-1 du code de commerce sont réunies.

Durant la période d'observation, la SCI devra démontrer sa capacité à maintenir une trésorerie suffisante pour couvrir les charges courantes. La société devra également préparer un projet de plan d'apurement du passif en collaboration avec le mandataire judiciaire pour convaincre le tribunal de la viabilité économique de son activité.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal, statuant par jugement Contradictoire, en premier ressort, prononcé publiquement par mise à disposition au greffe dans les conditions de l'alinéa deuxième de l'article 450 du code de procédure civile,

Constate l'état de cessation des paiements de la SCI EYSINES,

Fixe provisoirement au 31 mars 2025 la date de cessation des paiements,

Ouvre à l'égard de la SCI EYSINES une procédure de redressement judiciaire qui sera régie conformément aux articles L 631-21 et L 627-1 et suivants du Code de Commerce.

Activité : Location de terrains

23 cours Vaillant

33300 BORDEAUX

RCS : BORDEAUX 910 599 950

SIRET : 910 599 950 00011

Désigne Madame Marie-Aude DEL BOCA en qualité de Juge Commissaire,

Désigne Mesdames Caroline RAFFRAY, Mariette DUMAS, Alice VERGNE, Elisabeth FABRY et Monsieur Ancelin NOUAÏLE en qualité de juges commissaires suppléants,

Nomme la SCP SILVESTRI-BAUJET demeurant 23 rue du Chai des Farines- 33000 BORDEAUX, en qualité de mandataire judiciaire et désigne Maître SILVESTRI pour la représenter dans l'accomplissement du mandat qui lui est confié,

Rappelle qu'en vertu des articles L 631-21 du Code de Commerce, il appartient au mandataire judiciaire d'exercer les fonctions dévolues à l'administrateur par les deuxième et troisième alinéas de l'article L 631-10 du Code de Commerce,

Fixe à 12 mois à compter du terme du délai imparti aux créanciers pour déclarer leur créance, le délai dans lequel le mandataire judiciaire devra établir la liste des créances déclarées conformément à l'article L 624-1 du Code de Commerce,

Désigne Maître BARATOUX demeurant 136 quai des Chartrons- 33000 BORDEAUX en application des articles L 631-9 et L 621-4 du Code de Commerce, en qualité de commissaire de justice, aux fins de réaliser l'inventaire et la priseée prévus aux articles L 622-6 du Code de Commerce,

Invite le débiteur à remettre au mandataire judiciaire, dans les huit jours suivant ce jugement, la liste de ses créanciers, du montant de ses dettes et des principaux contrats en cours et à l'informer des instances en cours auxquelles il est partie et rappelle au mandataire judiciaire qu'il devra déposer cette liste au Greffe, en vertu des articles L 622-6 du Code de Commerce,

Dit que la liste des créances mentionnées à l'article L 622-17-I du Code de Commerce sera transmise par le mandataire judiciaire, dès la cessation de ses fonctions, au commissaire à l'exécution du plan ou au liquidateur qui la complétera,

Fixe à six mois la durée de la période d'observation, susceptible d'être renouvelée une fois pour la même durée et renvoie l'affaire à l'audience du VENDREDI 26 septembre 2025 à 10 heures 30- salle E, en Chambre du Conseil, au Tribunal judiciaire de BORDEAUX, 30 rue des Frères Bonie, pour qu'il soit statué par le Tribunal sur

l'opportunité de la poursuite de cette période au vu du rapport établi à cet effet par l'administrateur ou s'il n'en a pas été désigné par le débiteur sur les résultats de l'exploitation, de la situation de trésorerie et de sa capacité prévisible à faire face aux dettes nées après le présent jugement, conformément à l'article L 631-15-I du Code de Commerce,

Rappelle, en application des articles L 631-21 du Code de Commerce, que pendant la période d'observation l'activité est poursuivie par le débiteur qui exerce les prérogatives dévolues à l'administrateur par l'article L 631-17 et procède aux notifications prévues au second alinéa du II de l'article L 631-19 en cas de licenciements pour motif économique,

Ordonne la régularisation à la diligence du Greffe des avis, mentions et publicités prévues par la loi,

Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de procédure,

Dit que les frais de publicité seront supportés par le débiteur,

Dit que la notification du présent jugement sera faite par le Greffe et vaudra convocation à la prochaine audience.

Jugement signé par Mme Angélique QUESNEL, Présidente, et Mme Eve VACANT, Greffier.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

Signé
électroniquement :
Eve VACANT L0192166

Signé
électroniquement :
Angélique QUESNEL L0238032



En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous commissaires de justice, sur ce requis, de mettre ledit jugement à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, le présent jugement a été signé par le greffier.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté

Égalité

Fraternité

Cette décision est extraite des minutes
électroniques du greffe.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

QUESNEL & ASSOCIÉS

CABINET D'AVOCATS AU BARREAU DE BORDEAUX

SELARL D'AVOCATS

contact@quesnel-avocats.fr - www.quesnel-avocats.fr

18 Cours du Chapeau Rouge - 33000 BORDEAUX

Tel : 05 56 44 53 00

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

Cette décision a été signée électroniquement.

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
PROCEDURES COLLECTIVES**

**JUGEMENT ORDONNANT LA POURSUITE DE LA PERIODE
D'OBSERVATION**

N° RG 25/05165 - N° Portalis DBX6-W-B7J-2R3E

**JUGEMENT
DU 31 Octobre 2025**

AFFAIRE :

S.C.I. EYSINES

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors du délibéré :

Madame Angélique QUESNEL, Présidente,
Madame Marie WALAZYC, Assesseur,
Monsieur Jean-Noël SCHMIDT, Assesseur,

Madame Christelle SENTENAC, Greffière

DEBATS :

A l'audience en Chambre du Conseil du 26 Septembre 2025 sur
rapport de **Madame Angélique QUESNEL** conformément aux
dispositions de l'article 805 du Code de Procédure Civile.

Madame Elodie LAPLASSOTTE, Greffière

JUGEMENT:

prononcé publiquement, par mise à disposition au greffe,

ENTRE :

SCP SILVESTRI BAUJET,

prise en la personne de Maître Jean-Denis SILVESTRI
23 rue Chai des Farines
33000 BORDEAUX

comparant en la personne de Paul Antoine SILVESTRI

ET:

S.C.I. EYSINES

Activité : Location de terrains

23 cours Vaillant

33300 BORDEAUX

RCS de BORDEAUX : 910 599 950

SIRET : 910 599 950 00011

prise en la personne de Monsieur Michel DEHRI (gérant), non
comparant,

représenté par Maître Bernard QUESNEL de la SELARL QUESNEL
ET ASSOCIES, avocat au barreau de BORDEAUX

Copies exécutoires le : 31 Octobre
2025

à :

Maître Bernard QUESNEL

Copies le : 31 Octobre 2025

à :

Me SILVESTRI

S.C.I. EYSINES (ar)

MP

DRFIP 33

TC

Par jugement en date du 29 juillet 2025, le tribunal judiciaire de Bordeaux a prononcé l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire de la SCI EYSINES (ci-après la débitrice) et désigné la SCP SILVESTRI-BAUJET, en la personne de Maître SILVESTRI en qualité de mandataire judiciaire.

Par rapport du 23 septembre 2025, le mandataire judiciaire a émis un avis favorable à la poursuite de la période d'observation.

Par rapport du 25 septembre 2025, dont lecture a été faite à l'audience, Madame la juge commissaire a *conclu à pas d'opposition au renvoi sollicité par le conseil de la débitrice dans l'attente de la production d'éléments comptables, étant rappelé la nécessité de rechercher des acquéreurs du bien immobilier*”.

La SCI EYSINES a été convoquée à l'audience du 26 septembre 2025 à laquelle elle est représentée par son conseil.

A l'audience, le conseil de la SCI a sollicité la poursuite de la période d'observation, en indiquant que le dirigeant est actuellement en négociation avec la Mairie d'EYSINES en vue d'obtenir l'autorisation de diviser une parcelle. Il a précisé que cette opération permettrait la cession d'une maison, estimée entre 500 000 et 600 000 euros ainsi que la cession d'un terrain de 1 000 m², estimé à 300 000€.

Il a souligné qu'une modification du PLU permettant ce bornage devrait intervenir en janvier 2026. Dans cette perspective, un projet de plan de redressement pourrait être présenté au tribunal. Ce plan comporterait une ou deux premières échéances de faible montant, destinées à laisser le temps nécessaire à la réalisation des ventes envisagées.

Le mandataire judiciaire, entendu en ses observations a confirmé qu'il n'existait pas de difficultés particulières dans ce dossier. Il a ajouté qu'il n'y avait pas de risque de création de dettes nouvelles et qu'il convenait seulement d'être tenu informé de l'avancée des opérations de vente.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 31 octobre 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

En application de l'article L 621-3 du code de commerce, applicable à la procédure de redressement judiciaire par renvoi de l'article L 631-7 alinéa 1, le jugement ouvre une période d'observation d'une durée maximale de 6 mois, qui peut être renouvelée une fois, pour une durée

maximale de 6 mois, par décision spécialement motivée à la demande de l'administrateur, du débiteur ou du ministère public.

Suivant les dispositions de l'article L631-15 du code de commerce, "au plus tard au terme d'un délai de deux mois à compter du jugement d'ouverture, le tribunal ordonne la poursuite de la période d'observation s'il lui apparaît que le débiteur dispose à cette fin de capacités de financement suffisantes."

En l'espèce, il ressort des débats que les organes de la procédure ont exprimé un avis favorable à la poursuite de la période d'observation.

L'analyse des données communiquées met en évidence que la SCI ne dispose d'aucune activité locative ou de cession au titre de l'exercice 2024. Cette absence de chiffre d'affaires doit toutefois être relativisée dès lors qu'elle s'accompagne d'une absence de charges d'exploitation, de sorte qu'aucun risque d'aggravation du passif n'est constaté. L'absence de dettes postérieures est confirmée, ce qui traduit une gestion prudente et une absence de dérive financière au cours de la période d'observation.

Il est relevé que le dirigeant de la SCI a engagé des démarches auprès de la mairie d'EYSINES en vue de la division d'une parcelle. Cette opération devrait permettre la cession d'une maison d'habitation, estimée entre 500 000€ et 600 000€, ainsi que celle d'un terrain estimé à 300 000€.

Ces éléments démontrent la volonté et la capacité de la SCI de tout mettre en oeuvre pour apurer la majorité du passif par la cession de ces actifs immobiliers.

S'agissant du passif, il est relevé que la limite de déclaration est fixée au 3 novembre 2025 et qu'à ce jour, le montant déclaré s'élève à 939 736,34€ dont 896 003,55€ à échoir.

Au regard de ces éléments, et compte-tenu de l'importance du patrimoine immobilier détenu par la SCI et des cessions envisagées, il apparaît que la poursuite de la période d'observation est justifiée. Elle doit permettre de mener à terme les démarches en cours et de préparer un plan de redressement fondé sur la valorisation de ces actifs.

En conséquence, il convient d'autoriser la poursuite de l'activité durant la période d'observation en application des dispositions de l'article L631-15.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire, susceptible d'appel de la part du Ministère Public, prononcé publiquement par mise à disposition au greffe dans les conditions de l'alinéa deuxième de l'article 450 du code de procédure civile,

Ordonne la poursuite de la période d'observation bénéficiant à la SCI EYSINES à compter du 29 septembre 2025, pour une période de 4 mois.

Dit en conséquence que la procédure sera de nouveau évoquée à l'audience du **Vendredi 16 janvier 2026 à 10h30 en Chambre du Conseil, salle E, au Tribunal judiciaire de BORDEAUX** 30 rue des Frères Bonie, la présente décision valant convocation,

Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de procédure,

Jugement signé par Madame Angélique QUESNEL, Présidente, et Madame Christelle SENTENAC, Greffière.

LE GREFFIER

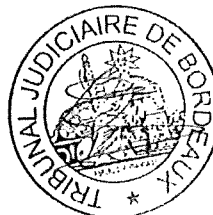
LE PRESIDENT

Signé
électroniquement :
Christelle SENTENAC L0012209

Signé
électroniquement :
Angélique QUESNEL L0238032



En conséquence, la République française mande et ordonne à tous commissaires de justice, sur ce requis, de mettre ledit jugement à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, le présent jugement a été signé par le greffier.





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Cette décision est extraite des minutes
électroniques du greffe.

Le greffier, M. [nom], a été désigné par le président du tribunal, M. [nom], pour assurer la transcription de la décision. La décision a été transcrite en français et en anglais. La transcription en français a été faite par M. [nom] et la transcription en anglais par M. [nom]. La décision a été transcrite en français et en anglais. La transcription en français a été faite par M. [nom] et la transcription en anglais par M. [nom].

Experts-Comptables
Commissaires aux comptes

José ARNOUX
Pauline DAVANZO
Urielle GUEGAN
Olivier LASSIBILLE
Guillaume UFFERTE

Experts-Comptables

Sarah CRUZ
Julie PRUNIERES
Julie ZEDDE



SCI EYSINES

23 COURS EDOUARD VAILLANT

33070 BORDEAUX CEDEX

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

ANDERNOS

7, avenue Gutenberg
33510 ANDERNOS-LES-BAINS
Tél. 05 56 82 49 07
a3c.andernos@a3caudit.com

CENON

17, rue Aristide Briand
33150 CENON
Tél. 05 56 40 17 89
a3c.cenon@a3caudit.com

LANGON

ZI Dûmes - 5, rue Condorcet
33210 LANGON
Tél. 05 56 63 45 14
a3c.sud-gironde@a3caudit.com

MERIGNAC

9, impasse Jules Hetzel
33700 MERIGNAC
Tél. 05 57 22 21 45
a3c.merignac@a3caudit.com

PORTETS

2 bis, rue du Mirail
33640 PORTETS
Tél. 05 33 09 25 95
a3c.portets@a3caudit.com

Sommaire

Page de garde	1
Sommaire	1
(NP 2300) - Attestation sans observation	2
BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT	
Bilan Actif	3
Bilan Passif	4
Compte de résultat	5
Compte de résultat (Suite)	6
DÉTAILS DE COMPTES	
Bilan Actif Détaillé	7
Bilan Passif Détaillé	9
Compte de résultat Détaillé	11
ANNEXE	
Règles et méthodes comptables	13
LIASSE	

ATTESTATION

Mission de présentation des comptes

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes de l'entreprise **EYSINES** relatifs à la période du **01/01/2023** au **31/12/2023**, qui se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan : 1 043 360 €
- Chiffre d'affaires : 0 €
- Résultat net comptable : -11 526 €

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation de comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à CENON

Le 16/05/2024

OLIVIER LASSIBILLE

Expert-Comptable

Signé électroniquement le 16/05/2024 par
Olivier Lassibille



COMPTES ANNUELS

2023

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

ETATS FINANCIERS

Bilan Actif

Bilan Actif	Du 01/01/2023 au 31/12/2023			Au 31/12/2022
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	86 335		86 335	86 335
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	199 500		199 500	199 500
Constructions	465 500		465 500	465 500
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	147 814		147 814	147 814
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité en portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	899 149		899 149	899 149
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de - De biens				
production : - De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Autres	143 598		143 598	144 847
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	612		612	3 838
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	144 210		144 210	148 685
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF	1 043 360		1 043 360	1 047 835

Bilan Passif

Bilan Passif	Du 01/01/2023	Du 08/02/2022
	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé)	1 000	1 000
Prime d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
Réserves : - Légale - Statutaires ou contractuelles - Réglementées - Autres		
Report à nouveau	-9 782	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-11 526	-9 782
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	-20 308	-8 782
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour : - Risques - Charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes : - Au près des établissements de crédit - Financières diverses	910 803	908 803
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
- Fournisseurs et comptes rattachés - Fiscales et sociales - Sur immobilisations et comptes rattachés	147 814	147 814
Autres dettes	5 051	
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
EMPRUNTS ET DETTES	1 063 668	1 056 617
Écarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF	1 043 360	1 047 835

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2023 au 31/12/2023			Au 31/12/2022
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue : - De biens - De services				
Chiffre d'affaires net				
Production : - Stockée - Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges				
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			11 505	7 388
Impôts, taxes et versements assimilés				2 301
Salaires et traitements				
Charges sociales				
- Amortissements sur immobilisations				
- Dépréciations sur immobilisations				
- Dépréciations sur actif circulant				
- Provisions pour risques et charges				
Dotations aux :				
Autres charges				
CHARGES D'EXPLOITATION			11 505	9 690
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier - Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-11 505	-9 690
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participation				
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS				
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			21	93
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIÈRES			21	93
RÉSULTAT FINANCIER			-21	-93
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			-11 526	-9 782

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (suite)	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS		
TOTAL DES CHARGES	11 526	9 782
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	-11 526	-9 782

COMPTES ANNUELS

2023

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

DETAILS DE COMPTES

Bilan Actif Détaillé

Bilan Actif	Solde		Variation	
	A u	A u	Montant	%
	31/12/2023	31/12/2022		
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	86 335.21	86 335.21		
20100000 FRAIS D'ETABLISSEMENT	86 335.21	86 335.21		
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immo. incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	199 500.00	199 500.00		
21150000 TERRAIN	199 500.00	199 500.00		
Constructions	465 500.00	465 500.00		
21300000 CONSTRUCTIONS	465 500.00	465 500.00		
Installations tech., matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	147 814.20	147 814.20		
23100000 IMMOBILISATION EN COURS	147 814.20	147 814.20		
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité en portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	899 149.41	899 149.41		
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Autres	143 597.79	144 847.01	-1 249.22	-0.86
40100000 FOURNISSEURS	2 500.00	2 500.00		
45520000 C/C M KHISME KARIME	2 883.26	2 883.26		
45530000 C/C ROGER SEBASTIEN	250.00	250.00		
45540000 C/C DEHRI MICHEL	250.00	250.00		
45550000 C/C MME DERHI	1 550.00	1 550.00		
45560000 C/C M MARTINEZ	250.00	250.00		

Bilan Actif	Solde		Variation	
	Au	Au	Montant	%
	31/12/2023	31/12/2022		
46720000 SCCV JOSEPHINE BAKER		1 249.22	-1 249.22	-100.00
46750000 SCI ROGER	135 914.53	135 914.53		
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	612.36	3 838.25	-3 225.89	-84.05
51210000 CREDIT AGRICOLE	612.36	3 838.25	-3 225.89	-84.05
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	144 210.15	148 685.26	-4 475.11	-3.01
Frais d'émission d'emprunts à évaluer				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF	1 043 359.56	1 047 834.67	-4 475.11	-0.43

Bilan Passif Détaillé

Bilan Passif	Solde		Variation	
	A u	A u	Montant	%
	31/12/2023	31/12/2022		
Capitaux propres				
Capital social ou individuel dont versé :	1 000.00	1 000.00		
10120000 CAPITAL APPELE NON VERSE	1 000.00	1 000.00		
Prime d'émission, de fusion, d'apport				
Écarts de réévaluation				
Écart d'équivalence				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	-9 782.21		-9 782.21	-
11900000 REPORT A NOUVEAU DEBITEUR	-9 782.21		-9 782.21	-
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-11 526.29	-9 782.21	-1 744.08	17.83
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
CAPITAUX PROPRES	-20 308.50	-8 782.21	-11 526.29	131.25
Autres fonds propres				
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Autres				
AUTRES FONDS PROPRES				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	910 803.08	908 802.68	2 000.40	0.22
16410000 EMPRUNT CDT AGRICOLE	910 803.08	908 802.68	2 000.40	0.22
Emprunts et dettes financières diverses				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	147 814.20	147 814.20		
40100000 FOURNISSEURS	147 814.20	147 814.20		
Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	5 050.78		5 050.78	-
46720000 SCCV JOSEPHINE BAKER	5 050.78		5 050.78	-
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance				
EMPRUNTS ET DETTES	1 063 668.06	1 056 616.88	7 051.18	0.67
Écarts de conversion passif				

Bilan Passif	Solde		Variation	
	Au	Au	Montant	%
	31/12/2023	31/12/2022		
TOTAL PASSIF	1 043 359.56	1 047 834.67	-4 475.11	-0.43

Compte de résultat Détaillé

Compte de résultat	Solde		Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortis., dépréciations et prov., transferts de charges				
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres appro.)				
Autres achats et charges externes*	11 505.42	7 388.03	4 117.39	55.73
60610000 FOURNITURES NON STOCKABLES	3 528.75	302.68	3 226.07	+1 000.00
61350000 LOCATIONS MOBILIERES	144.00	1 248.00	-1 104.00	-88.46
61600000 ASSURANCE		149.68	-149.68	-100.00
61610000 ASSURANCE SUR PRET	391.69	2 983.12	-2 591.43	-86.86
61620000 ASSURANCES SUR PRET	5 113.92		5 113.92	-
62270000 FRAIS D'ACTES	1 888.72	536.90	1 351.82	251.77
62310000 PUBLICITE		224.70	-224.70	-100.00
62500000 MISSIONS RECEPTIONS		800.00	-800.00	-100.00
62780000 SERVICES BANCAIRES	438.34	1 142.95	-704.61	-61.68
Impôts, taxes et versements assimilés		2 301.48	-2 301.48	-100.00
63512000 TAXE FONCIERE		2 301.48	-2 301.48	-100.00
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges				
CHARGES D'EXPLOITATION	11 505.42	9 689.51	1 815.91	18.74
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-11 505.42	-9 689.51	-1 815.91	18.74
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participation				

Compte de résultat	Solde		Variation	
	31/12/2023	31/12/2022	Montant	%
Produits autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS				
Charges financières				
Dotations financières aux amortis., dépréciations et prov.				
Intérêts et charges assimilées	20.87	92.70	-71.83	-77.42
66160000 INTERETS BANCAIRES	20.87	92.70	-71.83	-77.42
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIÈRES	20.87	92.70	-71.83	-77.49
RÉSULTAT FINANCIER	-20.87	-92.70	71.83	-77.49
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-11 526.29	-9 782.21	-1 744.08	17.83
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortis., dépréciations et prov.				
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
Participation des salariés				
Impôts sur les bénéfices				
TOTAL DES PRODUITS				
TOTAL DES CHARGES	11 526.29	9 782.21	1 744.08	17.83
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	-11 526.29	-9 782.21	-1 744.08	17.83

COMPTES ANNUELS

2023

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

ANNEXE

Règles et méthodes comptables

Pour les entreprises individuelles

(Articles R. 123-195 et R. 123-196 du Code du Commerce)

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2023 dont le total du bilan avant répartition est de 1 043 360 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de -11 526 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Pour les personnes morales

(Articles R. 123-195 et R. 123-198 du Code du Commerce)

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2023 dont le total du bilan avant répartition est de 1 043 360 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de -11 526 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (PCG, Règlement ANC 2014-03).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Suite au dépôt d'une déclaration de cessation de paiements, le Tribunal de commerce de XXX a prononcé l'ouverture de liquidation judiciaire à l'égard de la SCI EYSINES le XX/XX/20XX.

Compte tenu de cet événement, les conventions comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses suivantes :

- absence du principe de continuité de l'exploitation,
- non permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre liée au défaut de continuité de l'exploitation,
- absence d'indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels dans le cas où la continuité d'exploitation est définitivement compromise.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- Présentation des comptes :

Les comptes sont présentés en valeur liquidative.

Cette valeur a été estimée, soit en valeur historique lorsque celle-ci s'avère adéquate, soit en valeur vénale quand elle peut être approchée de façon précise.

Tous les coûts susceptibles d'être supportés jusqu'à la clôture de liquidation ont été provisionnés.

- Changement de méthode :

Le changement de méthode lié à la liquidation de la société impacte essentiellement la prise en compte des coûts de licenciement du personnel de la société au XX/XX/20XX.

Faits caractéristiques

A COMPLETER

Événements significatifs postérieurs à compter de la clôture

A COMPLETER

Performances dégradées

Les difficultés liées à la crise économique ont entraîné une (forte) dégradation des performances économiques :

- diminution du chiffre d'affaires de XXX %,
- perte courante de XXX k€,
- perte nette de XXX k€.

Ces événements ne remettent toutefois pas en cause la continuité d'exploitation, compte tenu :

- de la structure financière de l'entreprise faisant état de capitaux propres pour un montant de XXX k€ et d'une trésorerie disponible de XXX k€,
- des mesures de réduction de coûts prises (au cours de l'exercice) visant à abaisser de façon importante le niveau d'activité « point mort » de l'entreprise,
- du redressement de l'activité observé à compter du XXX,
- du soutien obtenu de la société-mère,
- des apports de fonds (augmentation de capital, dépôt en compte-courant) dont l'entreprise a bénéficié postérieurement à la clôture de l'exercice.

Les difficultés liées à la crise économique ont entraîné une (forte) dégradation des performances économiques : diminution du chiffre d'affaires de XXX %, perte courante de XXX k€, perte nette de XXX k€.

Des renégociations de lignes de découvert sont en cours avec nos différents établissements de crédit.

Des pourparlers sont engagés avec les associés/actionnaires, nos partenaires financiers et/ou de nouveaux financeurs.

Ces initiatives devraient permettre à l'entreprise de bénéficier dans (préciser les délais probables) SUPPRIMER LA MENTION INUTILE d'apports de trésorerie dans le cadre d'apports en comptes courants / d'une augmentation de capital / de ligne de crédit supplémentaires / Autre (préciser).

Les difficultés liées à la crise économique ont entraîné une (forte) dégradation des performances économiques : diminution du chiffre d'affaires de XXX %, perte courante de XXX k€, perte nette de XXX k€.

L'entreprise envisage la mise en place dans les prochains mois de mesures de réduction des coûts, dans le cadre notamment d'une procédure de SUPPRIMER LA MENTION INUTILE licenciement / départs volontaires, dont les économies devraient permettre de réduire le « point mort » de l'entreprise.

Compte tenu de ces éléments, conjugués au (léger) redressement de l'activité observé à compter du XXX, la continuité de l'exploitation de l'entreprise ne devrait pas être remise en cause.

Les difficultés liées à la crise économique ont entraîné une (forte) dégradation des performances économiques : diminution du chiffre d'affaires de XXXX %, perte courante de XXXX k€, perte nette de XXXX k€, conduisant à constater une situation de cessation de paiement.

Le Tribunal de Commerce de (lieu) a prononcé le (date) l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire.

Les difficultés liées à la crise économique ont entraîné une (forte) dégradation des performances économiques : diminution du chiffre d'affaires de XXX %, perte courante de XXX k€, perte nette de XXX k€, sans pourtant entraîner une situation de cessation de paiement.

Le Tribunal de Commerce de XXX a prononcé le XX/XX/XXXX l'ouverture d'une procédure de sauvegarde.

Période d'observation

A la date d'arrêté des comptes, l'entreprise se trouve encore en période d'observation dont la clôture est prévue le XX/XX/XXXX. Dans ce contexte, les perspectives actuelles laissent à penser que la continuité de l'activité de l'entreprise devrait être assurée.

La période d'observation s'est clôturée le XX/XX/XXXX et a donné lieu au prononcé d'un SUPPRIMER LA MENTION INUTILE plan de redressement / plan de sauvegarde par le Tribunal.

L'échéancement des passifs prévu au plan est compatible avec les perspectives financières et de rentabilité de l'entreprise à ce jour. Dans ce contexte, la continuité de l'activité de l'entreprise devrait être assurée.

Méthode des coûts historiques

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Changements comptables

- Changement de méthodes comptables (Exemple : évaluation, présentation) :

A COMPLETER

- Changement d'estimation ou de modalités d'application :

A COMPLETER

- Changement d'option fiscale (Exemple : provisions réglementées) :

A COMPLETER

- Correction d'erreur :

A COMPLETER

Informations relatives aux opérations inscrites au bilan et compte de résultat

Ne sont mentionnées dans l'annexe que les informations à caractère significatif.

Immobilisations incorporelles

Le fonds de commerce est évalué au coût d'acquisition (y compris les droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Le fonds de commerce est évalué au coût d'acquisition (hors droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Le fonds de commerce est évalué au coût d'acquisition.

Il ne fait l'objet d'aucun amortissement.

Le fonds de commerce est évalué au coût d'acquisition.

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur actuelle est inférieure à sa valeur nette comptable, pour le montant de la différence.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (y compris les droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (hors droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût de production, à l'exception des immobilisations acquises avant le 31 Décembre 1976 qui ont fait l'objet d'une réévaluation.

A l'exception des constructions qui ont fait l'objet d'une décomposition selon les modalités suivantes :

A COMPLETER

Les autres actifs n'ont fait l'objet d'aucune décomposition, compte tenu de leur nature.

Autres méthodes :

A COMPLETER

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations SUPPRIMER LA MENTION INUTILE (ne) sont (pas) inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

Amortissements

Ils sont calculés, en fonction de la durée d'utilisation prévue, suivant le mode linéaire ou dégressif.

Toutefois, l'entreprise a retenu la durée d'usage pour déterminer le plan d'amortissement des immobilisations non décomposables.

- Constructions 10 à 50 ans,
- Agencements et aménagements des constructions 10 à 20 ans,
- Installations industrielles 5 à 10 ans,
- Matériel et outillage 5 à 10 ans,
- Matériel de transport 4 à 5 ans,
- Mobilier de bureau 10 ans,
- Autres XXX ans.

Pour les biens amortis selon le mode dégressif ou faisant l'objet d'un amortissement exceptionnel, la quote-part excédant l'amortissement linéaire est comptabilisée en amortissement dérogatoire au passif du bilan.

Participation, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition (y compris les droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à cette valeur, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition (hors droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à cette valeur, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Stocks

Les stocks sont évalués suivant la méthode "premier entré, premier sorti".

Les stocks sont évalués suivant la méthode "du coût moyen unitaire pondéré" (CMUP).

La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Les produits fabriqués sont valorisés au coût de production comprenant les consommations, les charges directes et indirectes de production et les amortissements des biens concourant à la production.

Le coût de la sous-activité est exclu de la valeur des stocks.

Les intérêts sont toujours exclus de la valorisation des stocks.

Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

Autres méthodes :

A COMPLETER

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Engagements en matière de droit individuel de formation

Le total des droits acquis par les salariés présents à la date de clôture en matière de droit individuel à la formation s'élève à XXX heures.

Engagements de départ à la retraite

Les engagements de la société en matière d'indemnités de départ à la retraite de ses salariés sont mentionnés en engagements financiers donnés, à l'exclusion d'une constatation par voie comptable.

L'estimation des engagements de départ à la retraite s'effectue de façon rétrospective prorata temporis (droits individuels acquis au jour du départ à la retraite, proratisés à la date du calcul) sur la base d'une hypothèse de départ à l'initiative du salarié à l'âge de 65 ans (âge maintenu malgré la réforme légale par mesure de simplification compte tenu de l'incidence non significative des modifications apportées sur le calcul de la provision pour l'exercice 2023) en tenant compte des éléments suivants :

- paramètres propres à chacun des salariés de la société (âge à la clôture, ancienneté, statut, taux de mortalité et salaire brut annuel),
- données spécifiques à la société (convention collective, hypothèse de progression de la masse salariale, taux de rotation prévisionnel du personnel et taux de charges sociales),
- taux d'actualisation retenu à 2.50%.

Les montants éventuellement couverts par une assurance spécifique sont mentionnés en engagements reçus.

Crédit Impôt Compétitivité Emploi (CICE)

Le crédit d'impôt compétitivité emploi correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2023 a été constaté au compte 444 - Etat - impôt sur les bénéfices pour un montant de XXX €. Conformément à la recommandation de l'Autorité des normes comptables, le produit correspondant a été porté au crédit du compte 649 - Charges de personnel - CICE.

Le produit du CICE (propre à l'entité) comptabilisé au titre de l'exercice s'élève à XXX €.

Le compte 444 intègre une créance d'un montant de XXX € correspondant à la quote-part du CICE de la société XXX non soumise à l'impôt sur les sociétés et revenant à notre société en sa qualité d'associée.

Le produit correspondant a été porté au crédit du compte de crédit d'impôt 699. Il s'élève à XXX € au titre de l'exercice.

La créance de CICE s'élevant à XXX € sera imputable sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'exercice XXX.

Le crédit d'impôt compétitivité emploi théorique correspondant aux rémunérations éligibles courues à la date de clôture a été constaté au titre des créances à recevoir sur l'Etat pour un montant de XXX €.

Conformément à la recommandation de l'Autorité des normes comptables, le produit correspondant a été porté au crédit du compte 649 - Charges de personnel - CICE.

Le produit du CICE théorique (propre à l'entité) comptabilisé à la date de clôture de l'exercice s'élève à XXX €.

Le compte de créances à recevoir sur l'Etat intègre un montant théorique de XXX € correspondant à la quote-part du CICE de la société XXX non soumise à l'impôt sur les sociétés et revenant à notre société en sa qualité d'associée. Le produit correspondant a été porté au crédit du compte de crédit d'impôt 699. Il s'élève à XXX € au titre de l'exercice.

Le montant de la créance du CICE définitif au titre de l'année civile 2023 sera constaté sur le prochain exercice et sera imputable sur l'impôt sur les sociétés dû au titre de ce même exercice.

La société n'est pas éligible au CICE. Toutefois elle bénéficie, en sa qualité d'associée, d'une quote-part du CICE de la société XXX non soumise à l'IS, à hauteur de sa participation dans le capital.

A ce titre, la société a comptabilisé à la clôture de l'exercice, dans le compte 444 - Etat - impôt sur les bénéfices, un montant de XXX € correspondant à la quote-part du CICE de la société XXX. Le produit correspondant a été porté au crédit du compte de crédit d'impôt 699. Il s'élève à XXX € au titre de l'exercice.

Par ailleurs, la société a obtenu le préfinancement d'une partie du CICE de l'année 2023. Ce financement a été enregistré dans la trésorerie de la société en contrepartie d'une dette bancaire constatée au compte 519 - Concours bancaires courants, pour un montant de XXX €. Ce préfinancement est venu, à la date du 31 décembre, compenser en partie la créance du CICE à imputer sur cet impôt sur les sociétés.

Primes de remboursement des obligations

Les primes de remboursement sont amorties au prorata des intérêts courus.

Les primes de remboursement sont amorties par fractions égales sur la durée de l'emprunt.

Les provisions réglementées figurant au bilan comprennent :

A COMPLETER

Opérations en devises

Les charges et produits en devises sont enregistrés pour leur contrevaletur à la date de l'opération. Les dettes, créances, disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contrevaletur au cours de fin d'exercice. La différence résultant de l'actualisation des dettes et créances en devises à ce dernier cours est portée au bilan en "écart de conversion".

Les pertes latentes de change non compensées font l'objet d'une provision pour risques, en totalité ou partiellement.

Opérations à long terme

Les opérations à long terme sont comptabilisées suivant la méthode du pourcentage d'avancement des travaux.

Les opérations à long terme sont comptabilisées suivant la méthode du pourcentage d'achèvement des travaux.

Autres méthodes :

A COMPLETER

Informations requises par l'article L820-3 du code de commerce

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à XXX € hors taxe.

Parmi cette somme, XXX € correspondent à des prestations entrant dans les diligences directement liées à la mission de commissariat aux comptes.



↖ Réseau accélérateur ↗
de RÉUSSITE ↘

www.a3caudit.com

COMPTES ANNUELS

2023

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

ETATS FISCAUX

DÉCLARATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES
NON SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Exercice clos le 31/12/2023

(page 1/5)

Identification		
Identification du destinataire	SCI EYSINES	
Adresse du - N°, type et nom de voie	23 COURS EDOUARD VAILLANT	
déclarant si elle est - Complément de distribution		
différente du		
destinataire : - Code postal / Ville	33070	BORDEAUX CEDEX

Vous devez impérativement remplir autant d'annexes 1 que vous avez d'immeubles, et autant d'annexes 2 que vous avez d'associés.

Cette déclaration est à adresser en un exemplaire au service des impôts des entreprises du lieu du principal établissement de la société - soit le lieu de direction effective de la société - ou, le cas échéant à la Direction des grandes entreprises au plus tard le deuxième jour ouvré qui suit le 1er mai.

I - Résultat net à répartir		
Résultat net à répartir entre les associés		
Revenus bruts (total des lignes 5 + 22 - 23 + 25 de l'ensemble des immeubles des cadres "VII - Détermination des revenus selon la règle des revenus fonciers" du 2072 S AN 1)		
Paieement sur travaux (total des lignes 9 de l'ensemble des colonnes des cadres "VII - Détermination des revenus selon la règle des revenus fonciers" du 2072 S AN 1)		
Frais et charges autres qu'intérêts d'emprunts (total des lignes 17 + 18 de l'ensemble des immeubles des cadres "VII - Détermination des revenus selon la règle des revenus fonciers" du 2072 S AN 1)		7 414
Intérêts d'emprunts (total des lignes 20 de l'ensemble des immeubles des cadres "VII - Détermination des revenus selon la règle des revenus fonciers" du 2072 S AN 1)		
Revenu net ou déficit net (total des lignes 26 de l'ensemble des immeubles des cadres "VII - Détermination des revenus selon la règle des revenus fonciers" du 2072 S AN 1)		-7 414
Résultat net à répartir entre les associés relevant du régime des revenus professionnels	BIC / IS	BA
Total des produits d'exploitation		
Résultat d'exploitation		
Résultat financier		
Résultat exceptionnel		
Résultat fiscal		

DÉCLARATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES NON SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Exercice clos le 31/12/2023

(page 2/5)

II - Renseignements généraux relatifs à la société immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés			
SOC 1	Dénomination de la société	SCI EYSINES	
Adresse du siège social à la date d'ouverture de l'exercice clos déclaré :	-N°, type et nom de voie	23 COURS EDOUARD VAILLANT	
	- Complément de distribution		
	- Lieu-dit, hameau		
	Code postal / Ville / Pays	33070 BORDEAUX CEDEX	FR
Adresse du siège social en cas de changement au cours de l'exercice clos déclaré :	-N°, type et nom de voie		
	- Complément de distribution		
	- Lieu-dit, hameau		
	Code postal / Ville / Pays		
SOC 6	Nom du gérant		
SOC 7 Adresse du gérant :	-N°, type et nom de voie		
	- Complément de distribution		
	- Lieu-dit, hameau		
	Code postal / Ville / Pays		
SOC 8	N° de téléphone du gérant		
SOC 9	Identification des cogérants		
SOC 10			
SOC 11			
SOC 12	Nom du comptable	SARL A3C	
SOC 13 Adresse du comptable :	- N°, type et nom de voie	17 RUE ARISTIDE BRIAND	
	- Complément de distribution		
	- Lieu-dit, hameau		
	- Code postal / Ville / Pays	33150 CENON	FR
SOC 14	N° de téléphone du comptable	0556401782	
SOC 15	Nom du conseil		
SOC 16 Adresse du conseil :	- N°, type et nom de voie		
	- Complément de distribution		
	- Lieu-dit, hameau		
	- Code postal / Ville / Pays		
SOC 17	N° de téléphone du conseil		
SOC 18	Nom de l'administrateur de biens		
SOC 19 Adresse de l'administrateur de biens :	- N°, type et nom de voie		
	- Complément de distribution		
	- Lieu-dit, hameau		
	- Code postal / Ville / Pays		
SOC 20	N° de téléphone de l'administrateur de biens		
SOC 21	Nombre d'associés	4	
SOC 22	Nombre total de parts de la société à la date d'ouverture de l'exercice clos déclaré		
SOC 23	Montant nominal des parts à la date d'ouverture de l'exercice clos déclaré		
SOC 24	Augmentation du nombre de parts au cours de l'exercice clos déclaré	nombre de parts en plus :	
SOC 25	Diminution du nombre de parts au cours de l'exercice clos déclaré	nombre de parts en moins :	
SOC 26	Nombre total de parts dans la société à la date de clôture de l'exercice clos déclaré	100	
SOC 27	Montant nominal des parts à la date de clôture de l'exercice clos déclaré		

DÉCLARATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES
NON SOUMISES A L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Exercice clos le 31/12/2023

(page 3/5)

III - Renseignements relatifs aux produits perçus par la société immobilière autres que les revenus des immeubles		
R6	Montant global des produits financiers réalisés par la société immobilière en €	
R7	Montant global des produits exceptionnels (plus-values de cession) réalisés par la société immobilière en €	
R8	Montant global des charges exceptionnelles (moins-values de cession) réalisées par la société immobilière en €	

IV - Liste des immeubles détenus par la société immobilière							
N° immeu- ble	Adresse des immeubles détenus au cours de l'année déclarée	Nombre de locaux	Déduction spécifique	Déduction au titre de l'amortis- sement	Nature de l'immeuble		En cas d'acquisit. d'immeu- bles au cours de l'année déclarée, cocher la case
					A	B	
1	25 RUE DU COLLEGE TECHNIQUE 33320 EYSINES FR	1.00				Bâti	☐

V - Identification des tiers autres que des associés bénéficiant gratuitement de la jouissance de tout ou partie d'un immeuble détenu par la société			
Identité du tiers bénéficiaire	N° SIREN	Adresse si elle est différente de celle de l'immeuble dont il détient gratuitement la jouissance	Numéro de l'immeuble attribué en jouissance

DÉCLARATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES
 NON SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Exercice clos le 31/12/2023

(page 4/5)

VI - Cession de parts de la société immobilière							
N° Associé ou usufruitier cédant	Le cédant est une holding	N° Associé ou usufruitier cessionnaire	Le cessionnaire est une holding	Date des cessions de parts de la société immobilière	Nombre de parts cédées au cours de l'année déclarée	Cédant bénéficiant de la jouissance gratuite de tout ou partie d'un immeuble détenu par la société immobilière	Cessionnaire bénéficiant de la jouissance gratuite de tout ou partie d'un immeuble détenu par la société immobilière
	☐		☐			☐	☐

DÉCLARATION DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES
NON SOUMISES A L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Exercice clos le 31/12/2023

(page 5/5)

X - DÉTERMINATION DES REVENUS DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE SELON LA RÈGLE DES REVENUS PROFESSIONNELS		
Résultat comptable de la société		TOTAL BIC - IS
Résultat d'exploitation de la société		TOTAL BA
Produits		
RE01	Revenus des immeubles	
RE02	Autres produits de gestion courante	
RE03	Total des produits d'exploitation (lignes RE01+RE02)	
Charges		
RE04	Achat et autres charges externes	
RE05	Impôts, taxes et versements assimilés	
RE06	Charges de personnel	
RE07	Autres charges de gestion courante	
RE08	Dotations aux amortissements et aux provisions	
RE09	Total des charges d'exploitation (lignes RE04 + RE05 + RE06 + RE07 + RE08)	
RE10	Résultat d'exploitation (lignes RE03 - RE09)	
Résultat financier de la société		
Produits		
RE11	Produits des valeurs mobilières et participations	
RE12	Autres produits financiers	
RE13	Total des produits financiers (lignes RE11 + RE12)	
Charges		
RE14	Charges d'intérêts	
RE15	Autres charges financières	
RE16	Total des charges financières (lignes RE14 + RE15)	
RE17	Résultat financier (ligne RE13 - RE16)	
Résultat exceptionnel de la société		
Produits		
RE18	Produits de cession d'éléments d'actifs	
RE19	Autres produits exceptionnels	
RE20	Total des produits exceptionnels (lignes RE18 + RE19)	
Charges		
RE21	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés	
RE22	Autres charges exceptionnelles	
RE23	Total des charges exceptionnelles (lignes RE21 + RE22)	
RE24	Résultat exceptionnel (lignes RE20 - RE23)	
RE25	Résultat comptable (lignes RE10 + RE17 + RE24)	
Résultat fiscal de la société		
Réintégrations extra-comptables		
RE26	Moins-values nettes à long terme de l'exercice	
RE27	Plus-values nettes à court terme réalisées au cours des exercices antérieurs à rapporter aux résultats de l'exercice	
RE28	Divers (à détailler)	
RE29	Total des réintégrations extra-comptables (lignes RE26 + RE27 + RE28)	
Déductions extra-comptables		
RE30	Produits financiers	
RE31	Plus-values à long terme de l'exercice	
RE32	Fraction des plus-values nettes à court terme dont l'imposition est différée	
RE33	Divers (à détailler)	
RE34	Total des déductions extra-comptables (lignes RE30 + RE31 + RE32 + RE33)	
RE35	Résultat fiscal (lignes RE25 + RE29 - RE34)	

IMMEUBLE

Exercice clos le 31/12/2023

VII - Détermination des revenus de la société immobilière selon la règle des revenus foncier

RECETTES		Montant en €
N° Immeuble		1
1	Montant brut des fermages ou des loyers encaissés	
2	Dépenses par nature déductibles incombant normalement à la société immobilière et mises par convention à la charge des locataires	
3	Recettes brutes diverses, subventions ANAH, indemnités d'assurance	
4	Recettes qu'aurait pu produire la location des propriétés qui ne sont pas affectées à l'habitation dont la société se réserve la jouissance ou qu'elle met gratuitement à la disposition des associés ou des tiers	
5	TOTAL DES RECETTES (lignes 1 + 2 + 3 + 4)	
DEDUCTIONS, FRAIS ET CHARGES		
6	Frais d'administration et de gestion	1 889
7	Autres frais de gestion non déductibles pour leur montant réel (montant forfaitaire fixé à 20 € par local)	20
8	Primes d'assurance	5 506
9	Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration	
9bis	Dont dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien de passer d'une classe énergétique E, F ou G à une classe A, B, C ou D	
11	Charges récupérables non récupérées au départ du locataire	
12	Indemnités d'éviction, frais de relogement	
13	Impositions (y compris la CRL payée au titre de l'année considérée)	
14	Provisions pour charges de copropriété payées au titre de l'année considérée	
15	Régularisation des provisions pour charges de copropriété déduites au titre de l'année antérieure par les copropriétaires bailleurs	
16	Montant de la déduction spécifique	
17	TOTAL DES DEDUCTIONS, FRAIS ET CHARGES (lignes 6 + 7 + 8 + 9 + 11 + 12 + 13 + 14 - 15 + 16)	7 414
18	Dépenses spécifiques relatives aux immeubles spéciaux	
19	Montant de la déduction au titre de l'amortissement au titre de l'année considérée	
20	Intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la reconstruction, l'agrandissement, la réparation, l'amélioration ou la conservation des immeubles	
21	REVENU (+) OU DEFICIT (-) DE L'IMMEUBLE (lignes 5 - 17 - 18 - 19 - 20)	-7 414
22	Réintégration du supplément de déduction	
23	Rémunérations et avantages en nature attribués aux associés	
24	REVENU NET (+) OU DEFICIT (-) DE L'IMMEUBLE (lignes 21 + 22 - 23)	-7 414
25	Revenus ou déficits relatifs aux parts détenues dans d'autres sociétés immobilières non passibles de l'impôt sur les sociétés	
26	REVENU NET OU DÉFICIT À RÉPARTIR ENTRE LES ASSOCIÉS (lignes 24 + 25)	-7 414

Tableau d'amort. de l'immeuble neuf ou assimilé acquis à compter du 1er janvier 1996 donné en loc.
(Suite)

Exercice clos le 31/12/2023

Amortissement réalisé au regard des règles des revenus fonciers		
N° Immeuble		1
AM01	Prix de revient de l'immeuble en €	
	Date de début de la période d'amortissement	
AM02	Montant de la déduction pratiquée au titre de l'amortissement pour l'année considérée en €	
AM03	Montant cumulé des déductions pratiquées au titre de l'amortissement de 1996 à l'année considérée en €	
Dépenses de reconstruction ou d'agrandissement		
AM07	Montant de la déduction pratiquée au titre de l'amortissement pour l'année considérée en €	
AM08	Montant cumulé des déductions pratiquées au titre de l'amortissement de 1996 à l'année considérée en €	
Dépenses d'amélioration		
AM12	Montant de la déduction pratiquée au titre de l'amortissement pour l'année considérée en €	
AM13	Montant cumulé des déductions pratiquées au titre de l'amortissement de 1996 à l'année considérée en €	
AM14	Montant total de la déduction pratiquée au titre de l'amortissement pour l'année considérée en € (total des lignes AM02 + AM07 + AM12)	

Amortissement réalisé au regard des règles des revenus des professionnels			
N° d'immeuble	Nom du composant amorti	Méthode d'amortissement linéaire	Méthode d'amortissement dégressif
Total de l'amortissement pratiqué			

Cessions réalisées par la société immobilière
(Suite 2)

Exercice clos le 31/12/2023

VIII - Cessions réalisées par la société immobilière		
Date de la cession réalisée par la société immobilière	Montant de la cession réalisée en €	Méthode de calcul des parts cédées par la société immobilière

IX - ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS

Exercice clos le 31/12/2023

N° Associé 1							
Désignation de l'associé personne morale							
N° SIREN							
Adresse à l'ouverture de l'exercice clos déclaré de l'associé personne morale							
Titre, nom, prénom de l'associé personne physique		M		ROGER		SEBASTIEN	
Nom marital / N° Fiscal							
Date / Département / Ville / Pays de naissance		23/09/1975		59		VILLENEUVE D ASCO FR	
Adresse à l'ouverture de l'exercice clos déclaré de l'associé personne physique		39B CHEMIN PROFOND 33320 EYSINES					
Adresse à la clôture de l'exercice clos déclaré en cas de changement d'adresse au cours de l'année déclarée							
Nombre de parts détenues en pleine propriété dans la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	Montant nominal des parts au titre de l'exercice clos déclaré	Acquisition de parts de la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	Date d'entrée dans la société immobilière	Cession de parts de la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	Date de sortie de la société immobilière	Immeuble(s) dont l'associé à la jouissance gratuite	
25	10	☐		☐			
Nombre de titres détenus en nue-propriété				Détenteur de l'usufruit			
Nombre de titres détenus en usufruit							
Quote-part du montant de la moins-value de cession réalisée par la société immobilière en €		Quote-part du montant de la plus-value de cession réalisée par la société immobilière en €			Quote-part du montant des produits financiers réalisés par la société immobilière		
Montant des rémunérations et avantages en nature attribués	Intérêts des comptes courants d'associés	Quote-part des revenus bruts	Quote-part des frais et charges déductibles	Dont quote-part des dépenses de travaux de rénovations énergétiques	Quote-part des intérêts d'emprunt	Quote-part de l'amortissement	Quote-part du revenu net ou déficit (A - B - D - E)
		A	B	C	D	E	F
			1 854				-1 854

IX - ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS

Exercice clos le 31/12/2023

N° Associé 2							
Désignation de l'associé personne morale							
N° SIREN							
Adresse à l'ouverture de l'exercice clos déclaré de l'associé personne morale							
Titre, nom, prénom de l'associé personne physique		M		MARTINEZ		FABRICE	
Nom marital / N° Fiscal							
Date / Département / Ville / Pays de naissance		25/08/1964		33		BORMES LES MIMOSAS FR	
Adresse à l'ouverture de l'exercice clos déclaré de l'associé personne physique		22 CH DE LA BERGERIE 33460 MARGAUX					
Adresse à la clôture de l'exercice clos déclaré en cas de changement d'adresse au cours de l'année déclarée							
Nombre de parts détenues en pleine propriété dans la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	Montant nominal des parts au titre de l'exercice clos déclaré	Acquisition de parts de la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	Date d'entrée dans la société immobilière	Cession de parts de la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	Date de sortie de la société immobilière	Immeuble(s) dont l'associé à la jouissance gratuite	
25	10	☐		☐			
Nombre de titres détenus en nue-propriété				Détenteur de l'usufruit			
Nombre de titres détenus en usufruit							
Quote-part du montant de la moins-value de cession réalisée par la société immobilière en €		Quote-part du montant de la plus-value de cession réalisée par la société immobilière en €			Quote-part du montant des produits financiers réalisés par la société immobilière		
Montant des rémunérations et avantages en nature attribués	Intérêts des comptes courants d'associés	Quote-part des revenus bruts	Quote-part des frais et charges déductibles	Dont quote-part des dépenses de travaux de rénovations énergétiques	Quote-part des intérêts d'emprunt	Quote-part de l'amortissement	Quote-part du revenu net ou déficit (A - B - D - E)
		A	B	C	D	E	F
			1 854				-1 854

IX - ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS

Exercice clos le 31/12/2023

N° Associé 3							
Désignation de l'associé personne morale							
N° SIREN							
Adresse à l'ouverture de l'exercice clos déclaré de l'associé personne morale							
Titre, nom, prénom de l'associé personne physique				M DEHRI		MICHEL	
Nom marital / N° Fiscal							
Date / Département / Ville / Pays de naissance				02/06/1974 33 BORDEAUX		FR	
Adresse à l'ouverture de l'exercice clos déclaré de l'associé personne physique				2 BI ALLEE DU BOIS DU CHATEAU 33290 BLANOUFORT			
Adresse à la clôture de l'exercice clos déclaré en cas de changement d'adresse au cours de l'année déclarée							
Nombre de parts détenues en pleine propriété dans la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	Montant nominal des parts au titre de l'exercice clos déclaré	Acquisition de parts de la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	Date d'entrée dans la société immobilière	Cession de parts de la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	Date de sortie de la société immobilière	Immeuble(s) dont l'associé à la jouissance gratuite	
25	10	☐		☐			
Nombre de titres détenus en nue-propriété			Détenteur de l'usufruit				
Nombre de titres détenus en usufruit							
Quote-part du montant de la moins-value de cession réalisée par la société immobilière en €		Quote-part du montant de la plus-value de cession réalisée par la société immobilière en €			Quote-part du montant des produits financiers réalisés par la société immobilière		
Montant des rémunérations et avantages en nature attribués	Intérêts des comptes courants d'associés	Quote-part des revenus bruts	Quote-part des frais et charges déductibles	Dont quote-part des dépenses de travaux de rénovations énergétiques	Quote-part des intérêts d'emprunt	Quote-part de l'amortissement	Quote-part du revenu net ou déficit (A - B - D - E)
		A	B	C	D	E	F
			1 854				-1 854

IX - ASSOCIÉS ET USUFRUITIERS RELEVANT DU RÉGIME DES REVENUS FONCIERS

Exercice clos le 31/12/2023

N° Associé 4							
Désignation de l'associé personne morale							
N° SIREN							
Adresse à l'ouverture de l'exercice clos déclaré de l'associé personne morale							
Titre, nom, prénom de l'associé personne physique		MME		DEHRI		VERONIQUE	
Nom marital / N° Fiscal							
Date / Département / Ville / Pays de naissance		15/04/1964		83		BORMES LES MIMOSAS FR	
Adresse à l'ouverture de l'exercice clos déclaré de l'associé personne physique		22 CH DE LA BERGERIE 33460 MARGAUX					
Adresse à la clôture de l'exercice clos déclaré en cas de changement d'adresse au cours de l'année déclarée							
Nombre de parts détenues en pleine propriété dans la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	Montant nominal des parts au titre de l'exercice clos déclaré	Acquisition de parts de la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	Date d'entrée dans la société immobilière	Cession de parts de la société immobilière au titre de l'exercice clos déclaré	Date de sortie de la société immobilière	Immeuble(s) dont l'associé à la jouissance gratuite	
25	10	☐		☐			
Nombre de titres détenus en nue-propriété				Détenteur de l'usufruit			
Nombre de titres détenus en usufruit							
Quote-part du montant de la moins-value de cession réalisée par la société immobilière en €		Quote-part du montant de la plus-value de cession réalisée par la société immobilière en €			Quote-part du montant des produits financiers réalisés par la société immobilière		
Montant des rémunérations et avantages en nature attribués	Intérêts des comptes courants d'associés	Quote-part des revenus bruts	Quote-part des frais et charges déductibles	Dont quote-part des dépenses de travaux de rénovations énergétiques	Quote-part des intérêts d'emprunt	Quote-part de l'amortissement	Quote-part du revenu net ou déficit (A - B - D - E)
		A	B	C	D	E	F
			1 854				-1 854

DÉTERMINATION DE LA VALEUR AJOUTÉE PRODUITE AU COURS DE L'EXERCICE

Immeubles nus à usage autre qu'habitation
Exercice clos le 31/12/2023

Néant ☒

Exercice ouvert le :	01/01/2023	et clos le :	31/12/2023
Identification			
Dénomination de l'entreprise	EYSINES		
Adresse de - N°, Type et nom de voie	23 COURS EDOUARD VAILLANT		
l'établissement - Code postal / Ville	33070 BORDEAUX CEDEX		
I - RECETTES		Revenus fonciers	
Montant brut des fermages ou des loyers encaissés	R01		
Dépenses par nature déductibles de l'impôt sur le revenu incombant normalement à la société, la collectivité ou l'organisme sans but lucratif mises par convention à la charge des locataires	R02		
Recettes brutes diverses (subventions ANAH, indemnités d'assurances...)	R03		
TOTAL A	T01		
II - DÉDUCTIONS, FRAIS ET CHARGES			
Frais d'administration et de gestion et autres frais de gestion	D01		
Primes d'assurances	D02		
Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration	D03		
Dépenses spécifiques aux monuments historiques	D06		
Charges récupérables non récupérées au départ du locataire	D07		
Indemnités d'éviction, frais de relogement	D08		
Déductions spécifiques du revenu brut (diminuées des éventuelles réintégrations)	D09		
Montant de la déduction au titre de l'amortissement	D10		
Provisions pour charges de copropriété payées par les copropriétaires bailleurs et régularisations éventuelles de provisions antérieures	D11		
TOTAL B	T02		
III - VALEUR AJOUTÉE PRODUITE			
Calcul de la valeur ajoutée	TOTAL A - B	T03	
IV - CONTRIBUTION SUR LA VALEUR AJOUTÉE DES ENTREPRISES (CVAE)			
Mono-établissement au sens de la CVAE	L01		
Effectifs au sens de la CVAE	L05		
Période de référence du	au		
Chiffre d'affaires de référence CVAE	L03		
Chiffre d'affaires du groupe économique (art. 223 A du CGI)	L06		
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE	D12		
Date de cessation	L04		

DONNÉES D'IDENTIFICATION

Exercice clos le 31/12/2023

A - IDENTIFICATION DU DÉCLARANT			
Forme juridique / Dénomination		SCI EYSINES	
Complément de dénomination			
N° SIREN		910599950	
N° de Téléphone		0658999965	
Adresse	- N°, Type et nom de voie	23 COURS EDOUARD VAILLANT	
	- Complément de distribution		
	- Lieu-dit, hameau		
	- Code postal / Ville	33070 BORDEAUX CEDEX	
Référence d'obligation fiscale		RF1	Code activité NAF 6820B

B - IDENTIFICATION DU CONSEIL	
Forme juridique / Dénomination	
Complément de dénomination	

C - RÉGIME FISCAL	
Catégorie fiscale	RF Catégorie Revenu Foncier
Régime fiscal	72 sociétés immobilières déposant des 2072
Code IS/IR-BIC (si catégorie fiscale = BIC/IS)	
Cession/cessation d'activité ou Décès de l'exploitant	

D - PÉRIODES	
Date de début de l'exercice ou période N	01/01/2023
Date de clôture de l'exercice ou période N	31/12/2023
Durée de l'exercice ou période N	12
Date d'arrêté provisoire des comptes	
Date de clôture de l'exercice ou période N-1 (si catégorie fiscale = BIC-IS ou BA)	
Durée de l'exercice ou période N-1 (si catégorie fiscale = BIC-IS ou BA)	

E - MONNAIE	
Code monnaie	EUR

SARL QUESNEL ET ASSOCIÉS
Avocats à la Cour
773
18 Cours du Chapeau Rouge
33000 BORDEAUX

Relevé au 24/07/2026 arrêté au 24/07/2026
Compte Avocat en EUROS : 224583

Affaire : 5347416 Référence cabinet : SCI EYSINES Nature : Droit des sociétés
Nom : SCI EYSINES

Date d'opération	Date de disponibilité	Payé le	Nature d'opération	N° chèque	Mode de retour	Libellé	Débit	Crédit
17/12/2024	17/12/2024	-	VIRT BANCAIRE EURO REÇU	90239		SEBASTIEN ROGER		250,00
03/01/2025	03/01/2025	-	VIRT BANCAIRE EURO REÇU	91345		MICHEL DEHRI		250,00
07/01/2025	07/01/2025	-	VIRT BANCAIRE EURO REÇU	91506		MICHEL DEHRI		3 000,00
07/01/2025	07/01/2025	-	VIRT BANCAIRE EURO REÇU	91508		MICHEL DEHRI		1 550,00
07/01/2025	07/01/2025	-	VIRT BANCAIRE EURO REÇU	91507		MICHEL DEHRI		250,00
Total							- 0,00	5 300,00
Solde comptable								5 300,00
Solde disponible								5 300,00

* Opération non rapprochée

**REQUÊTE A MONSIEUR LE JUGE COMMISSAIRE
AUX FINS D'AUTORISATION D'ACTE DE DISPOSITION
ETRANGER A LA GESTION COURANTE
*L.622-7 du Code de Commerce***

POUR :

La **SCI EYSINES**, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 910 599 950, dont le siège social est 23 cours Edouard Vaillant 33000 BORDEAUX (France), prise en la personne de son représentant légal dûment habilité.

Ayant pour Avocat :

La **SELARL QUESNEL & ASSOCIES**, prise en la personne de **Maître Bernard QUESNEL**, Avocat au Barreau de BORDEAUX, domiciliée 18 Cours du Chapeau Rouge – 33000 BORDEAUX,

EN PRESENCE DE :

La **SCP SILVESTRI BAUJET**, prise en la personne de **Maître Jean-Denis SILVESTRI**, en qualité de mandataire judiciaire, désigné à ses fonctions par jugement du Tribunal judiciaire du 29 juillet 2025, demeurant 23 rue du Chai des Farines 33000 BORDEAUX.

I- RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

La SCI D'EYSINES est une société civile immobilière qui a pour activité l'achat-vente d'immeubles.

Par jugement en date du 29 juillet 2025, le Tribunal judiciaire de Bordeaux, en sa chambre socio-économique, ouvrait une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la SCI D'EYSINES.

La SCP SILVESTRI-BAUJET était désignée dans le cadre de cette procédure en qualité de mandataire judiciaire. Maître Jean-Denis SILVESTRI est en charge du suivi de la procédure.

Dès lors, sur le fondement de l'article L622-24 du Code de commerce, les créanciers disposaient d'un délai de deux mois à compter de la publication du jugement d'ouverture.

Le jugement ayant été publié au BODACC en date du 2 septembre 2025 les créanciers avaient jusqu'au 2 novembre 2025 pour déclarer leurs créances.

L'établissement bancaire CRCA est un des créanciers déclarants titulaire d'une hypothèque sur l'ensemble immobilier dont la SCI D'EYSINES est propriétaire à EYSINES (33320), 27 rue du Collège Technique, savoir :

- DESIGNATION

A EYSINES (GIRONDE) 33320, 27 rue du Collège Technique

Une maison à usage d'habitation consistant en :

- Un rez-de-jardin comprenant : un dégagement, une chaufferie, un bureau, une salle d'eau, un garage, un atelier, trois pièces, deux chambres, une salle de bain, une cuisine et un salon ;
- Un rez-de-chaussée comprenant : une salle à manger, une cuisine, un séjour/mezzanine, un dégagement, cinq chambres, un WC, une salle de bain ;
- Dépendance et abri de jardin.

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	9	27 RUE DU COLLEGE TECHNIQUE	00 ha 21 a 04 ca

Précision étant ici faite que la parcelle susvisée était anciennement cadastrée section B numéro 2266.

Dans le cadre de son activité, la SCI D'EYSINES souhaiterait vendre ce bien lui appartenant aux conjoints DE OLIVEIRA-DUBOURG, savoir :

- Monsieur Frédéric DE OLIVEIRA, né le 21 décembre 1993 à BORDEAUX (33000) ;
- Monsieur Pierre Jordan DUBOURG, né le 21 décembre 1999 à BRUGES (33520) ;
- Madame Marine DUBOURG, née le 1^{er} février 1996 à BRUGES (33520) ;

Eux trois célibataires.

La vente, en cas de réalisation, aura lieu, moyennant le prix principal de 330.000 €, outre les provisions sur frais d'actes.

Il sera payable le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Cette trésorerie aura pour finalité de réaliser l'objet social et de désendetter la structure dans les meilleures conditions.

C'est pourquoi la SCI D'EYSINES et les consorts DE OLIVEIRA-DUBOURG ont souhaité conclure une promesse permettant, préalablement à la vente, l'obtention de votre autorisation au visa des dispositions de l'article L622-7 II du Code de commerce.

II – SUR L'AUTORISATION DE MADAME OU MONSIEUR LE JUGE-COMMISSAIRE

Aux termes de l'article L 622-7 II du Code de commerce :

« II - - Le juge-commissaire peut autoriser le débiteur à faire un acte de disposition étranger à la gestion courante de l'entreprise, à consentir une hypothèque, un gage ou un nantissement ou à compromettre ou transiger.

Néanmoins, si cet acte est susceptible d'avoir une incidence déterminante sur l'issue de la procédure, le juge-commissaire ne peut statuer qu'après avoir recueilli l'avis du ministère public. »

Dans la mesure où la promesse d'achat s'inscrit pleinement dans l'objectif de la procédure de redressement judiciaire, et/ou la valorisation du bien relève d'une attestation de valeur, il est sollicité de Madame ou Monsieur le Juge-commissaire l'autorisation de procéder à la vente du bien immobilier sis à EYSINES – Gironde (33320), 27 rue du Collège Technique, section AE n°9 d'une surface de 00 ha 21 a 04 ca dans les termes fixés à la promesse jointe en annexe des présentes.

**PAR CES MOTIFS
PLAISE A MADAME OU MONSIEUR LE
JUGE-COMMISSAIRE**

- *Vu l'article L.622-7 du Code de commerce,*
- *Vu la promesse notariale en date du 22 juin 2026*
- *Vu l'ensemble des pièces versées au débat,*

- **AUTORISER** la SCI D'EYSINES à vendre le bien immobilier suivant :

DESIGNATION

- **A EYSINES (GIRONDE) 33320, 27 rue du Collège Technique**

Une maison à usage d'habitation consistant en :

- Un rez-de-jardin comprenant : un dégagement, une chaufferie, un bureau, une salle d'eau, un garage, un atelier, trois pièces, deux chambres, une salle de bain, une cuisine et un salon ;
- Un rez-de-chaussée comprenant : une salle à manger, une cuisine, un séjour/mezzanine, un dégagement, cinq chambres, un WC, une salle de bain ;
- Dépendance et abri de jardin.

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	9	27 RUE DU COLLEGE TECHNIQUE	00 ha 21 a 04 ca

Précision étant ici faite que la parcelle susvisée était anciennement cadastrée section B numéro 2266.

- **PRESCRIRE** toutes les formalités réglementaires ;

**Fait à Bordeaux,
Le 1^{er} juillet 2026**

Maître Bernard QUESNEL



Pièces produites et annexée à la requête :

- 1) Promesse d'achat en date du 22 juin 2026**
- 2) Attestation de valorisation**

RAPPORT EXPERTISE VALEUR VÉNALE

Propriétaire(s) : **S.C.I. EYSINES**



Cabinet OGÉ, Siège social : 25 rue Antoine Monier 33 100 Bordeaux, Siret 833 508 492 000 26 ;
email : expertises@cabinet-oge.fr ; tel : 06.59.11.94.03 ; expert agréée CNE n°102223 ; RCP MMA IARD N°127 103 754

Nos expertises respectent les normes européennes TEGoVa

EXPERTISE VALEUR VÉNALE N° 1115

CABINET MATHIAS OGÉ

D'ordre et pour compte de :

Monsieur Sébastien ROGER
39bis CHEMIN PROFOND
33320 LE TAILLAN-MÉDOC FRANCE

Le CABINET MATHIAS OGÉ, représenté par OGÉ MATHIAS, expert immobilier, conformément à la lettre de mission du 13/04/2026 :

Déclarons nous être rendus :

A la date du 16/04/2026,

A l'adresse :

27 RUE DU COLLÈGE TECHNIQUE
33320 EYSINES
FRANCE

Pour donner notre avis sur la valeur de ce bien appartenant à :

S.C.I. EYSINES
23 COURS EDOUARD VAILLANT
33300 BORDEAUX
FRANCE

Le présent rapport d'expertise en tout ou partie ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinées à être publiées ne pourront l'être d'une quelconque manière sans l'accord de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître. Il est de plus rappelé que le mandant ne peut utiliser le rapport d'expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu.

SOMMAIRE

Détails relatifs à la mission

- Observations générales
- Type de rapport
- Identification du donneur d'ordre
- Identification de l'interlocuteur pour la visite
- Identification du destinataire du rapport
- Identification des biens
- Finalité de l'évaluation, utilisation du rapport
- Type de valeur attendue
- Hypothèse de travail
- Conflit d'intérêts
- Compétence de l'expert
- Date de la visite
- Date de valeur de l'expertise
- Clause de non-publication du rapport et de confidentialité
- Données personnelles
- Documents à fournir à l'expert
- Liste des éléments non visités

Description du bien

- Nature et consistance des biens
- Usage du bien
- Type de construction
- État d'entretien général apparent des biens
- Équipements et Sécurité
- Travaux à prévoir
- Surfaces

Situation géographique

- Situation générale
- Localisation
- Géo-localisation
- Géolocalisation de la parcelle principale du terrain
- Environnement du bien
- Quartier
- Desserte routière et transports urbains

Situation juridique

- Affectation juridique des locaux
- Origine de propriété

Situation urbanistique

- Désignation cadastrale, zonage
- Règlement du zonage (emprise au sol et hauteur de construction)
- Servitudes
- Plan de prévention des risques ERP

Situation locative du bien

Appréciation qualitative et commentaires

- Appréciation qualitative SWOT
- Environnement interne du bien
- Environnement externe du bien

Méthodes

- Méthode par capitalisation de la valeur locative
- Méthode Sol/Construction/vétusté

Pondération des méthodes

Conclusion

Réserves

- Surfaces
- Loi climat et résilience
- Diagnostics techniques
- Contamination des sols et état des risques naturels et technologiques
- Aspect technique du bâtiment
- Conformité du bâtiment

Photos

Documents et plans

Annexes

- Détails de la Méthode par Capitalisation
- Détails de la Méthode Sol/Construction/vétusté

Attestation d'assurance RC pro. de l'expert

DÉTAILS RELATIFS À LA MISSION

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Ce rapport est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En l'absence de production des diagnostics actualisés se rapportant aux risques (amiante, plomb, état parasitaire, diagnostic électrique, état des risques de pollution des sols...), les conséquences en résultant ne rentrent pas dans la responsabilité de l'expert. Il appartient au propriétaire ou à son mandant de faire réaliser ces diagnostics qui peuvent avoir une incidence sur la valeur du bien.

L'éventuel coût de la mise en accessibilité pour les personnes handicapées sera à déduire de notre estimation.

Notre mission n'a pas comporté de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (fondations, planchers, couvertures, murs, canalisations ...) qui ne peuvent être réalisés que par un homme de l'art et n'étant pas programmés dans notre mission. Les observations et commentaires portés par l'expert sur le présent rapport n'ont qu'une valeur informative et ne sauraient se substituer à des investigations réalisées par des techniciens du bâtiment dûment habilités. Les valeurs retenues dans notre rapport sont fondées sur les documents et informations qui nous ont été communiqués et sur les éléments de recherches effectués par l'expert.

Il est bien entendu que les valeurs retenues sont des valeurs d'hypothèse au moment de l'expertise et que la valeur vénale d'un bien suppose que :

- Le vendeur consente à la vente dans un marché de libre concurrence.
- Aucune valeur de convenance ne soit susceptible d'intervenir entre les parties.
- Un délai raisonnable soit retenu pour la vente.
- Une publicité suffisante soit effectuée pour trouver la meilleure offre.

Les chapitres qui constituent le présent rapport ont permis de définir les conclusions proposées. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers, le rend caduc et non opposable à l'expert. Le délai consenti à l'expert pour l'exécution de sa mission ne lui a pas permis d'effectuer les démarches nécessaires pour rechercher tous les documents complémentaires, notamment la demande d'un certificat d'urbanisme informatif actualisé. Le donneur d'ordre ayant ainsi été informé préalablement à la mission, qu'à défaut d'avoir fourni le certificat d'urbanisme bien que l'expert l'ait demandé au donneur d'ordre, ce qui ne lui a pas permis de consulter ces documents, la responsabilité de l'expert ne pourrait être engagée en cas de découvertes à posteriori du présent rapport d'autres informations qui auraient pour incidence une différence sur la valeur établie.

TYPE DE RAPPORT

Le Centre National de l'Expertise (CNE), en sa qualité de membre de l'International Valuation Standards Council (IVSC), organisme de référence à l'échelle internationale en matière de normalisation des pratiques d'évaluation, établit ses rapports d'expertise immobilière en stricte conformité avec les normes internationales d'évaluation (International Valuation Standards – IVS).

Ce rapport est réalisé dans le respect des exigences réglementaires et professionnelles applicables au sein de l'Union Européenne. Il repose sur l'analyse des marchés immobiliers, l'examen des caractéristiques propres au bien évalué ainsi que sur la mise en œuvre de méthodes d'évaluation appropriées et reconnues.

Le présent rapport constitue une expertise fondée sur une analyse du marché immobilier, incluant notamment l'étude de transactions récentes de biens comparables, l'analyse des conditions locatives observées, ainsi que la prise en compte des caractéristiques propres au bien, de sa situation et de son environnement, conformément aux principes définis par les IVS.

IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Le CABINET MATHIAS OGÉ intervient à la demande de Monsieur Sébastien ROGER demeurant au 39bis CHEMIN PROFOND 33320 LE TAILLAN-MÉDOC FRANCE, ayant le statut de propriétaire(s) et donneur(s) d'ordre aux présentes.

Par suite de l'ordre de mission daté du 13/04/2026 préalablement convenu entre les parties, l'expert est intervenu et a dressé le présent rapport d'expertise.

IDENTIFICATION DE L'INTERLOCUTEUR POUR LA VISITE

Lors de la visite, l'expert a été reçu par Monsieur DEHRI Michel, propriétaire(s).

IDENTIFICATION DU DESTINATAIRE DU RAPPORT

Le rapport d'expertise est destiné à Monsieur Sébastien ROGER.

IDENTIFICATION DES BIENS

Les biens à expertiser consistent en une maison à usage d'habitation de 12 pièces principales, sise à EYSINES.

FINALITÉ DE L'ÉVALUATION, UTILISATION DU RAPPORT

Ce rapport d'expertise est dressé à la demande du donneur d'ordre afin de déterminer la valeur vénale probable des biens ci-dessus désignés. Ce rapport est destiné aux intéressés dans le cadre d'une vente et aucun autre usage n'est ici autorisé.

TYPE DE VALEUR ATTENDUE

La valeur attendue dans ce rapport est une valeur vénale. La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un bien serait échangé à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et/ou les parties ont, l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

HYPOTHÈSE DE TRAVAIL

Le rapport d'expertise sera établi sur des biens supposés libre de toute occupation en pleine ou copropriété, et sur une hypothèse de loyer de marché.

CONFLIT D'INTÉRÊTS

L'expert déclare que ni lui ni son cabinet ne sont nullement impliqués dans la réalisation d'une quelconque opération qui aurait nature à créer un conflit d'intérêts, ni par rapport au(x) bien(s), ni par rapport au(x) client(s). En dehors de la mission d'expertise et des honoraires d'expertise, l'expert nommé ne bénéficie d'aucun avantage, tant en termes financiers qu'en termes de prestations de toute nature, ceci afin de garantir son caractère d'indépendance et d'impartialité.

COMPÉTENCE DE L'EXPERT

L'expert confirme qu'il est compétent et qualifié pour l'évaluation des biens ci-dessus désignés et qu'il agit en tant qu'expert indépendant formé et assuré en responsabilité civile en toute impartialité.

DATE DE LA VISITE

Le bien à expertiser a été visité le 16/04/2026 par OGÉ MATHIAS, expert assuré, en présence de Monsieur DEHRI Michel.

DATE DE VALEUR DE L'EXPERTISE

Les valeurs annoncées s'entendent à la date du 20/04/2026 et ne sauraient engager l'avenir. Le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous en a été demandée.

Si la date de signature du dossier devait être antérieure à la date de valeur susmentionnée, elle s'entendrait sous réserves d'absence de modification notable du marché immobilier, de l'état d'occupation ou de tout autre élément susceptible d'impacter la valeur du bien.

CLAUDE DE NON-PUBLICATION DU RAPPORT ET DE CONFIDENTIALITÉ

Ce rapport d'expertise est confidentiel et dressé uniquement aux fins stipulées. Il ne peut être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration en tout ou partie destinée à être publiés et ne pourra être utilisé d'une quelconque manière, telle que faire l'objet d'une discussion verbale ou textuelle, sans l'accord de l'expert.

Son utilisation, même de manière partielle, à d'autres fins que celles faisant l'objet de la mission, dans la forme et les circonstances dans lesquelles il est établi, le rendrait caduc. Il est de plus rappelé que le donneur d'ordre ne peut utiliser ou reproduire le rapport d'expertise de façon partielle, en isolant telle ou telle partie de son contenu. Par conséquent et conformément à la pratique expertale en vigueur, nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis d'un tiers quant à la diffusion de celui-ci.

DONNÉES PERSONNELLES

Le CABINET MATHIAS OGÉ ci-après « Responsable de traitement » traite des données personnelles vous concernant pour l'accomplissement des activités d'expertise immobilière. Ce traitement est fondé sur l'exécution d'un contrat. Les données vous concernant sont conservées jusqu'à la rupture des relations contractuelles, sauf dispositions contraires.

Conformément à la réglementation, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander à la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière. Vous pouvez également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données personnelles après votre décès.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du responsable de traitement ou de son délégué à la protection des données à l'adresse suivante : mathiasoge@hotmail.fr.

Si vous pensez, après nous avoir contactés, que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle : la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

Documents à fournir à l'expert	Demandés	Fournis	à charge demandeur	à charge expert	Observations
PROPRIÉTÉ / RÉGIME JURIDIQUE					
Titres de propriété ou attestation		X			
Contrat crédit-bail immobilier					
Règlement de copropriété					
Cahier des charges					
Compte-rendu des 3 dernières assemblées générales					
Servitude	X				
CADASTRE / URBANISME					
Relevé cadastral				X	
Plan cadastral				X	
Certificat d'urbanisme	X				
Autres autorisations (CDEC, activités classées etc.)					
CONSTRUCTION					
Permis de construire					
Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité					
Contentieux éventuels					
Descriptif, liste des installations générales et techniques					
PLANS / SURFACES					
Plans par niveau - Plan masse	X				
Etat détaillé de surfaces par niveau et selon leur nature				X	

Documents à fournir à l'expert	Demandés	Fournis	à charge demandeur	à charge expert	Observations
SITUATION LOCATIVE					
Etat locatif détaillé en vigueur - Derniers loyers facturés					
Baux et avenants					
Convention de sous-location					
Etat des contentieux éventuels					
Résiliation des baux : dénonciations reçues ou prévues					
Etat des charges locatives de l'immeuble récupérables et non récupérables par le Bailleur					
Etat des taxes (impôt foncier et autres taxes), assurances immeuble, frais de gestion, récupérables et non récupérables par le Bailleur					
TRAVAUX					
Liste des travaux dernièrement réalisés (gros travaux -entretien courant et montants	X				
Liste des travaux prévisionnels (gros travaux - entretien courant) et montants	X				
ENVIRONNEMENT / POLLUTION					
Documents techniques concernant l'environnement susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur	X				
Risques naturels prévisibles ou technologiques				X	
Attestation amiante, termites, radon, plomb...	X				
Pollution des sols	X				
AUTRES					
Coordonnées des gestionnaires et personnes à contacter pour effectuer les visites	X				

	OUI	Non	Observations
TERRAIN			
Remblais			
Desserte suffisante en V.R.D.	X		
Voirie	X		
Eau	X		
Electricité	X		

LISTE DES ÉLÉMENTS NON VISITÉS

Titre	Justificatif	Description
Toiture	Accès dangereux	
Charpente	Accès dangereux	
Garage	Entrée condamnée	

DESCRIPTION DU BIEN

NATURE ET CONSISTANCE DES BIENS

Le bien est une maison situé(e) sur la commune de EYSINES, de référence cadastrale(s).
Année de construction : 1970

Il s'agit d'un bien de 12 pièces élevé sur un terrain de 2104 m².

USAGE DU BIEN

Ce bien est destiné à un usage d'habitation, conçu pour être occupé principalement comme résidence. Il est adapté à la vie quotidienne, offrant les aménagements nécessaires à un cadre de vie confortable et fonctionnel. Son usage est strictement résidentiel, excluant toute activité commerciale ou professionnelle.

TYPE DE CONSTRUCTION

Immeuble récent construit en parpaings avec enduit sur l'extérieur, doublage et cloison sur l'intérieur.

ÉTAT D'ENTRETIEN GÉNÉRAL APPARENT DES BIENS

État intérieur

L'intérieur de la maison est en très mauvais état et nécessite une rénovation complète. On observe de nombreuses traces d'humidité et des infiltrations, ainsi que de nombreuses anomalies électriques. Des fuites d'eau sont également présentes au niveau des robinetteries. En somme, l'ensemble de la maison est délabré et demande une réhabilitation intégrale.

État extérieur

Les différentes façades présentent des désordres variés, majoritairement sous forme de fissurations.

Sur la façade Ouest, des fissures sont observées au niveau de la dalle de terrasse et du poteau inférieur, ainsi qu'une fissure importante affectant le limon d'escalier sur toute sa longueur. Cet escalier, ajouté postérieurement à la construction et non solidaire de la structure principale, présente une altération du ferrailage compromettant la solidité de l'ouvrage. Une intervention rapide est *անհրաժեշտ*, pouvant aller jusqu'à la démolition. Des microfissures (inférieures à 2 mm) sont également relevées autour des ouvertures et le long de l'escalier, sans incidence structurelle.

Sur la façade Nord, une fissure affecte à la fois l'enduit et le mur en parpaings, depuis le soubassement jusqu'à l'appui de fenêtre, sans compromettre la destination de l'ouvrage. D'autres microfissures sont visibles autour des menuiseries et au niveau des planchers. Le mur de soutènement présente un déplacement lié à la poussée des terres et à l'absence de drainage, aggravé par les infiltrations d'eaux pluviales, rendant les reprises antérieures inefficaces.

La façade Est présente uniquement des microfissures localisées au niveau des ouvertures, des planchers intermédiaires et en pied de gouttière. Ces désordres, limités à l'enduit, sont d'ordre esthétique et sans incidence sur la solidité.

Sur la façade Sud, une fissure structurelle d'environ 3 mm, liée à un tassement différentiel, est observée sans rendre l'ouvrage impropre à sa destination. D'autres microfissures horizontales et verticales sont relevées sur l'ensemble de la façade, notamment aux jonctions de planchers et autour des ouvertures. Une désolidarisation du trottoir périphérique est également constatée, due à un défaut de fondation. En partie haute, des microfissures liées à la dilatation des matériaux sont observées.

Enfin, au niveau des ouvrages extérieurs, le mur de soutènement présente des signes de poussée des terres, avec fissuration horizontale, désaffleurement et absence de système de drainage. Une désolidarisation

également constatée entre ce mur et celui de la terrasse. La pression exercée par les terres, accentuée par la présence de végétation et d'un arbre, contribue à la dégradation de l'ensemble.

Dans l'ensemble, la majorité des fissurations relevées sont de type microfissures sans impact structurel immédiat, à l'exception notable de certains ouvrages (escalier, mur de soutènement) nécessitant des interventions correctives rapides.

ÉQUIPEMENTS ET SÉCURITÉ

Le bien n'a ni système de sécurité ni vidéosurveillance et l'enceinte est clôturée.

Situé dans une zone peu sensible, le bien a néanmoins été squatté à plusieurs reprises et l'est actuellement encore.

TRAVAUX À PRÉVOIR

Le bien nécessite une rénovation intégrale.

SUPERFICIES DES PIÈCES PRINCIPALES

Nom de la pièce	Surface	Etat général	Etage	Remarque
Pièce 3	15,18m²	A rénover	0	PIÈCE AVEUGLE - 50,6M2 AU SOL QUE NOUS PONDÉRONS À 0,3
Pièce 4	4,29m²	A rénover	0	PIÈCE AVEUGLE - 14,3M2 AU SOL QUE NOUS PONDÉRONS À 0,3
Pièce 2	54,10m²	A rénover	0	CARRELAGE AU SOL - UNE SEULE OUVERTURE
Pièce 5	30,40m²	A rénover	0	CARRELAGE AU SOL - UNE SEULE OUVERTURE
Pièce 1	8,70m²	A rénover	0	CARRELAGE AU SOL - UNE OUVERTURE
PIÈCE 6	14,00m²	A rénover	0	CARRELAGE AU SOL - UNE OUVERTURE
PIÈCE 7	26,00m²	A rénover	0	CARRELAGE AU SOL - UNE OUVERTURE
Dégagement	17,00m²	A rénover	0	
Chaudière	6,30m²	A rénover	0	
Salle d'eau /wc	6,20m²	A rénover	0	CARRELAGE AU SOL - UNE OUVERTURE
Dégagement 2	12,90m²	A rénover	0	
Cuisine	18,70m²	A rénover	0	CARRELAGE AU SOL - DEUX OUVERTURES
Salle de bains / WC	5,70m²	A rénover	0	CARRELAGE AU SOL - UNE OUVERTURE
cuisine 2	10,80m²	A rénover	1	CARRELAGE AU SOL - DEUX OUVERTURES
Séjour	27,90m²	A rénover	1	CARRELAGE AU SOL - DEUX OUVERTURES - UNE CHEMINÉE
Salon	53,40m²	A rénover	1	CARRELAGE AU SOL - BELLE HAUTEUR SOUS PLAFOND - PRÉSENCE D'UNE MEZZANINE - DEUX NIVEAUX DANS LA PIÈCE
DÉGAGEMENT 3	27,20m²	A rénover	1	
Palier	1,30m²	A rénover	1	
Chambre 1	14,80m²	A rénover	1	LINOLEUM SUR DALLE BÉTON - UNE PORTE FENÊTRE
Chambre 2	12,50m²	A rénover	1	LINOLEUM SUR DALLE BÉTON - UNE PORTE FENÊTRE
Chambre 5	9,10m²	A rénover	1	LINOLEUM SUR DALLE BÉTON - UNE FENÊTRE
Chambre 4	15,60m²	A rénover	1	DALLE BÉTON - UNE FENÊTRE
Chambre 3	16,50m²	A rénover	1	DALLE BÉTON - UNE PORTE FENÊTRE
WC	3,30m²	A rénover	1	
Salle de bains	11,80m²	A rénover	1	

SUPERFICIE DES ANNEXES ET DÉPENDANCES

Nom de la pièce	Habitable ?	Surface	Coef.	Superficie	Etat général	Etage	Remarque
Garage	Non	95,30m ²	0.1	9,53m ²	A rénover	0	
GARAGE 2	Non	27,60m ²	0.1	2,76m ²	A rénover	0	
PIÈCES	Non	11,30m ²	0.1	1,13m ²	A rénover	0	

SUPERFICIES PONDÉRÉES

Nom de l'élément	Surface	Coef.	Superficie pondérée	Etage	Remarque
Garage	23,80m ²	0.2	4,76m ²	0	PIÈCE FERMÉE

VALEUR DES ÉLÉMENTS À AJOUTER EN FIN DE RAPPORT

Nom de l'élément	Valeur	Remarque
------------------	--------	----------

- Superficie : 423,67m²
- Superficie du bien équivalente avec les surfaces pondérées : 441,85m²
- Surface non habitable : 134,20m²
- Surface du terrain : 2 104,00m²

La surface des pièces principales fait référence à l'ensemble des pièces destinées à l'habitation principale, à savoir les espaces où les occupants vivent et passent la majorité de leur temps. Selon la législation française, la surface des pièces principales est calculée en tenant compte des normes de la loi Carrez ou de la surface habitable (selon le contexte). Voici quelques éléments pour bien comprendre :

La surface des pièces principales est donc l'une des principales données utilisées pour évaluer la valeur et la fonctionnalité d'une maison ou d'un appartement, influençant aussi le prix au mètre carré pour la vente ou la location.

La surface pondérée d'un bien immobilier est utilisée pour les méthodes autres que la méthode par régression statistique pour donner une représentation plus précise de la valeur d'un bien en tenant compte des différentes parties qui le composent. Cette méthode permet d'ajuster la surface principale du bien pour refléter l'utilité réelle de chaque espace en appliquant des coefficients spécifiques à certaines surfaces ou éléments.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

SITUATION GÉNÉRALE

La commune d'Eysines, située dans le département de la Gironde en région Nouvelle-Aquitaine, s'inscrit dans la première couronne nord-ouest de la métropole bordelaise, à environ six kilomètres du centre de Bordeaux. Elle compte environ 20 000 habitants et présente un profil essentiellement résidentiel, issu d'un ancien territoire maraîcher historiquement surnommé le « potager de Bordeaux ».

Aujourd'hui intégrée à Bordeaux Métropole, la commune conserve un caractère de ville à taille humaine, mêlant zones pavillonnaires, équipements de proximité et espaces naturels, notamment le long des Jalles.

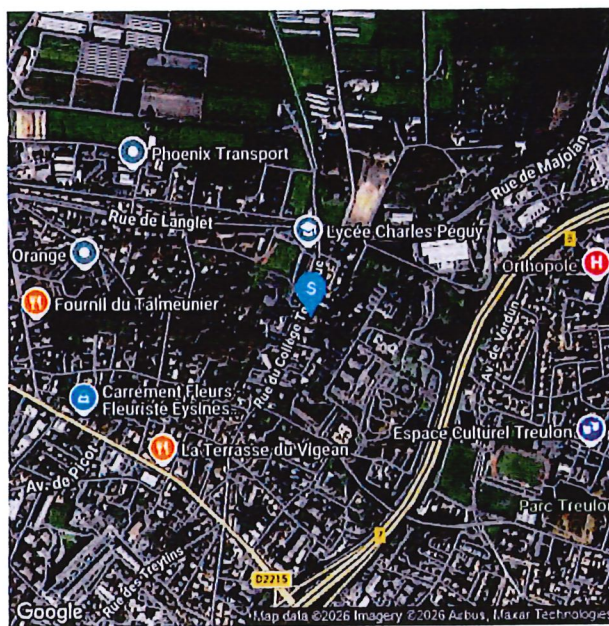
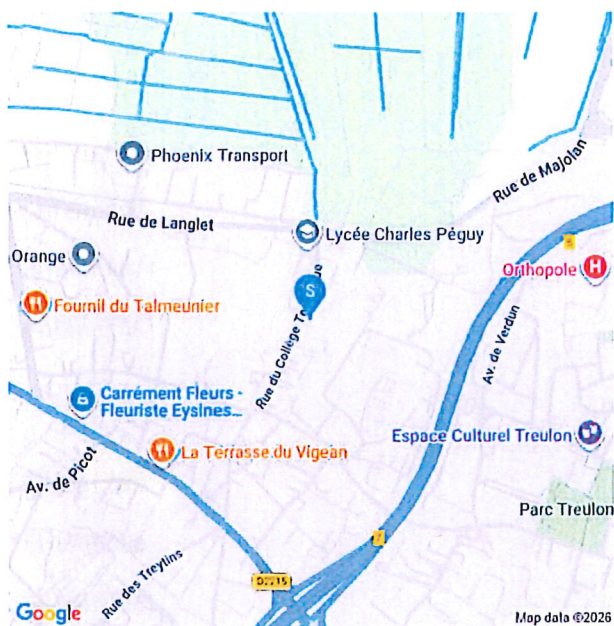
Eysines est limitrophe de plusieurs communes structurantes de l'agglomération bordelaise, à savoir Le Taillan-Médoc au nord, Blanquefort au nord-est, Bruges à l'est, Le Bouscat et Bordeaux au sud-est, Mérignac au sud et Le Haillan à l'ouest. Cette situation géographique lui confère une bonne intégration dans le tissu urbain métropolitain ainsi qu'un accès rapide aux principaux bassins d'emploi et de services.

LOCALISATION

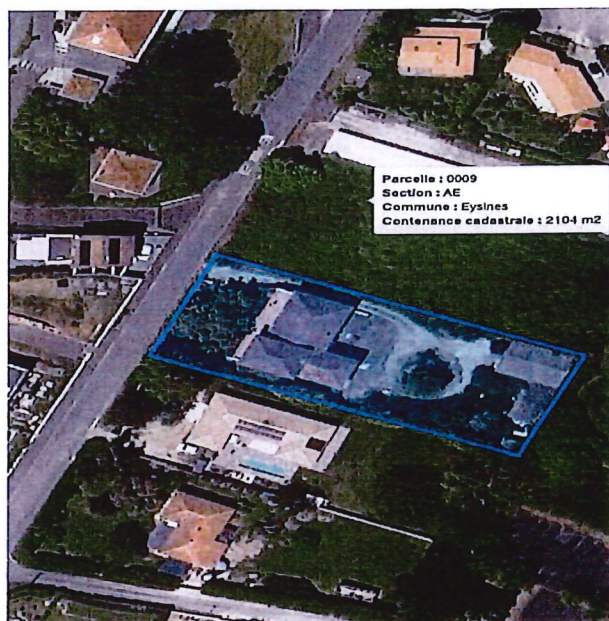
Le bien s'inscrit dans un environnement résidentiel de première couronne bordelaise, caractérisé par un tissu majoritairement pavillonnaire, à proximité immédiate d'équipements structurants tels que le Lycée professionnel Charles Péguy et du secteur du Vigeau.

L'environnement immédiat présente un caractère calme et familial, typique des extensions pavillonnaires développées à partir des années 1960-1970, avec la présence d'espaces verts, d'équipements scolaires et de services de proximité.

GÉO-LOCALISATION



GÉOLOCALISATION DE LA PARCELLE PRINCIPALE DU TERRAIN



QUARTIER



Education

École maternelle Raymond Claverie	854 mètres
École élémentaire Olympe de Gouges	993 mètres
Ecole Maternelle Pablo Picasso	1144 mètres
Collège Albert Camus Eysines	1387 mètres



Transport

Lycée Charles Peguy	245 mètres
Le Vigean (Centre Commercial)	580 mètres
Route de Pauillac	651 mètres
Tour de Gassies	668 mètres
Route de Pauillac	701 mètres
Jean Villar	795 mètres
Le Grand Caillou	828 mètres
Frères Lumière	987 mètres
Champ de Courses - Treulon	1271 mètres
Picot	1324 mètres
Bruges Centre	1344 mètres



Administration

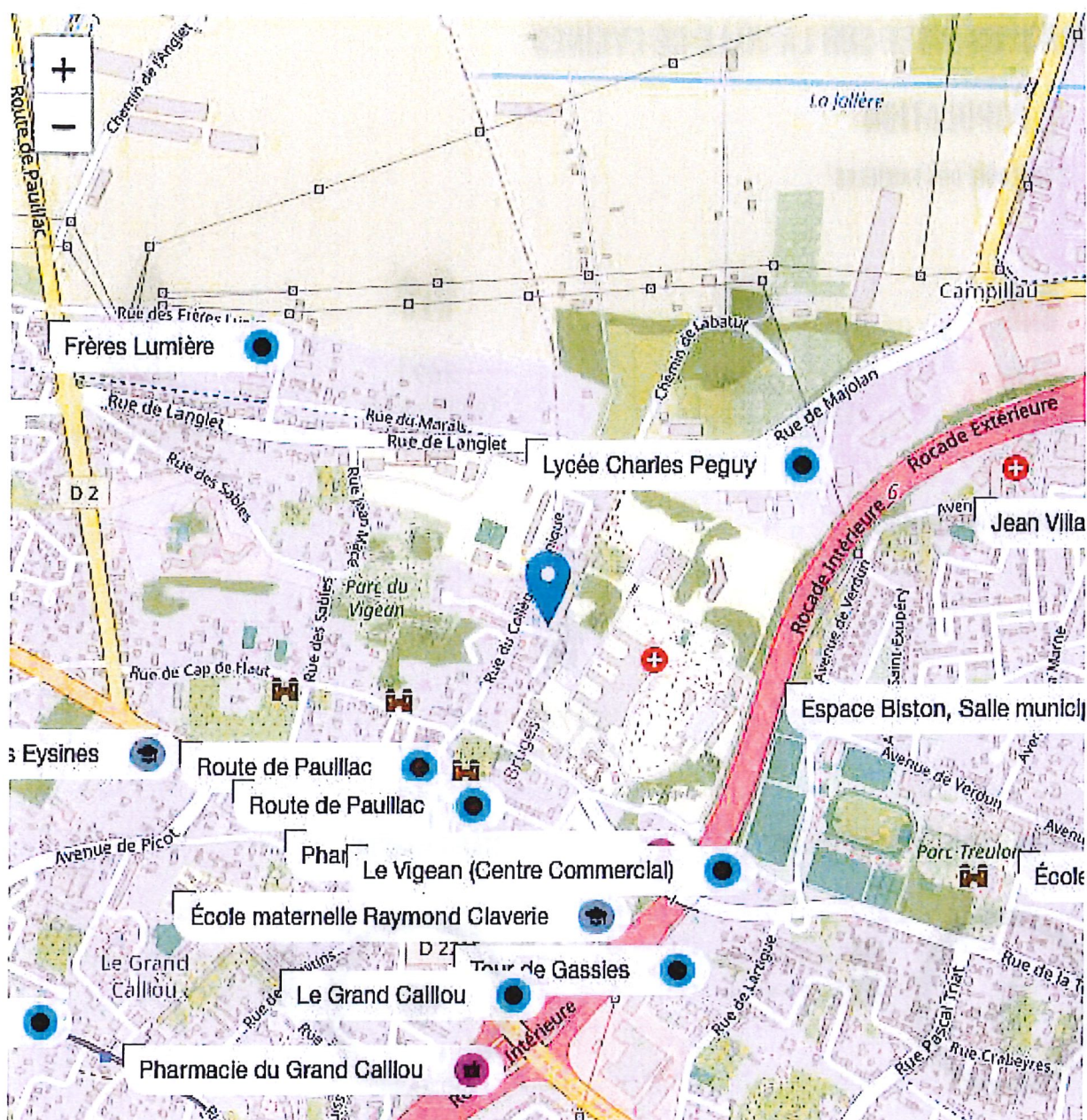
Espace Biston, Salle municipale	486 mètres
La Poste	1214 mètres
Mairie de Bruges	1267 mètres



Santé

Pharmacie Lafayette du Vigean	632 mètres
Pharmacie du Grand Caillou	1106 mètres
Pharmacie de la Rocade Bruges	1181 mètres
Pharmacie du Stade Bruges	1222 mètres

CARTE DU QUARTIER



ENVIRONNEMENT DU BIEN

DONNÉES INSEE SUR LA VILLE DE EYSINES

1. POPULATION

TYPOLOGIE DES FAMILLES



6239

Familles



2482

Familles sans enfant



2691

Familles avec
enfant(s)



1065

Familles
monoparentales

NOMBRE D'HABITANTS



21762

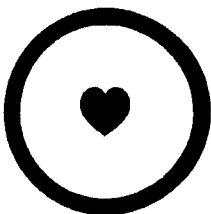
Habitants

RÉPARTITION HOMMES/FEMMES



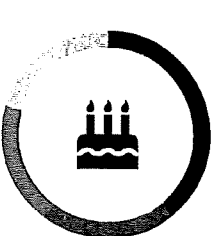
48% Homme
52% Femme

STATUT MARITAL



57% Non mariés
43% Mariés

AGE MOYEN



20% 0-14 ans
19% 15-29 ans
21% 30-44 ans
19% 45-49 ans
13% 60-74 ans
7% 78ans ou plus

PART DES FOYERS IMPOSABLES



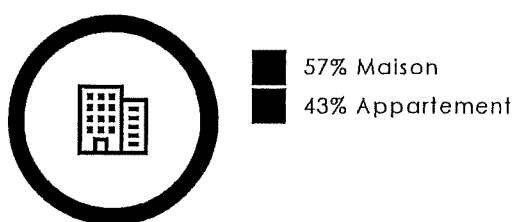
57% Non mariés
43% Mariés

2. LOGEMENT

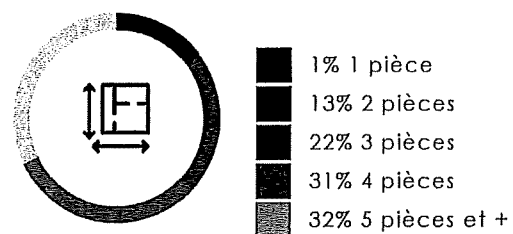
RÉPARATION PAR TYPE



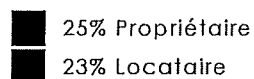
RÉPARTITION APPARTEMENT / MAISON



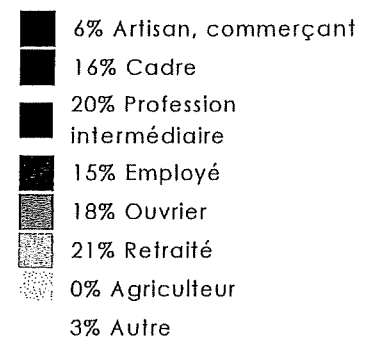
RÉPARTITION NOMBRE DE PIÈCES



PART DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES



3. REVENU



DESSERTE ROUTIÈRE ET TRANSPORTS URBAINS

Le bien bénéficie d'une accessibilité correcte en transports en commun, avec plusieurs lignes de bus (notamment 38, 70, 72 et 422) accessibles à quelques minutes à pied ainsi que la ligne D du tramway de Bordeaux via la station « Simone Veil » située à environ 15 minutes de marche, permettant une liaison directe vers le centre de Bordeaux.

Par ailleurs, la commune est bien intégrée au réseau viaire métropolitain grâce à la proximité de l'avenue du Médoc, axe structurant reliant les communes du Médoc à Bordeaux, et à un accès rapide à la rocade bordelaise (sorties Eysines – Le Vigean ou Centre), facilitant les déplacements automobiles à l'échelle de l'agglomération.

SITUATION JURIDIQUE

ÉTAT DE PROPRIÉTÉ

Propriété pleine et entière.

AFFECTATION JURIDIQUE DES LOCAUX

Régime de la SCI.

Une société civile immobilière (SCI) est une structure juridique constituée a minima de deux personnes, chacune ayant le statut d'associé, permettant de gérer un ou plusieurs biens immobiliers dans un but non commercial. Le patrimoine immobilier est détenu par la société civile immobilière et chaque associé reçoit des parts sociales proportionnelles à son apport.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Par acte authentique reçu le 19 mai 2022 par Maître Sophie Guilhot, notaire à Eysines, il a été procédé à la vente d'un bien immobilier sis 27 rue du Collège Technique à Eysines (33320), cadastré section AE n°9 pour une contenance de 21 ares et 04 centiares, consistant en une maison individuelle à usage d'habitation élevée d'un rez-de-chaussée et d'un étage, avec terrain attenant.

Les vendeurs sont Monsieur Alain Michel Gaston Levraud, Monsieur Eric Gilles Joël Levraud, Madame Corinne Cécile Patricia Levraud et Mademoiselle Marie-Lyne Carol Levraud, agissant conjointement et solidairement. L'acquéreur est la société dénommée SCI Eysines, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro SIREN 910 599 950, dont le siège social est situé à Bordeaux.

SITUATION URBANISTIQUE

DÉSIGNATION CADASTRALE, ZONAGE

L'immeuble est situé sur la parcelle cadastrale AE 9 pour une contenance de 2 140m².

Il est en zone UM 21-5L 30 du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole.

C'est une zone urbaine à dominante de maisons individuelles récentes.

Les zones urbaines sont des secteurs déjà construits et aménagés, où l'urbanisation est dense. Elles sont destinées à accueillir principalement des habitations, des commerces, des services et des équipements publics. L'objectif de ces zones est de favoriser le développement urbain tout en garantissant une qualité de vie pour les habitants. Les règles de construction sont souvent souples pour permettre un aménagement optimal de l'espace, tout en préservant l'environnement. Les zones urbaines sont généralement desservies par des réseaux de transport, d'eau et d'assainissement.

RÈGLEMENT DU ZONAGE (EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DE CONSTRUCTION)

L'emprise au sol maximum est de 15% de la parcelle pour les constructions créés après l'approbation du PLU 3.1 et de 25% de la parcelle pour celles existantes avant.

La hauteur maximale est de 8m à condition de respecter les retraits indiqués dans le PLU 3.1. avec un R+1 maximum autorisé.

SERVITUDES

L'immeuble n'est grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbansime et de tous règlements le régissant.

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES ERP

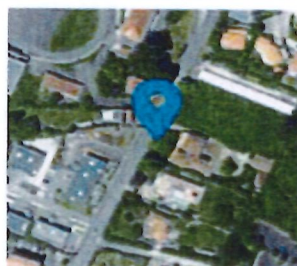


GÉORISQUES

Rapport de risques

📍 Adresse recherchée :

27 Rue du College
Technique, 33320 Eysines
(parcelle : 000-AE-0009)



Ce rapport de risques est délivré à titre informatif.
Il a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés près de chez vous.

Vous pouvez consulter nos conditions d'utilisation sur :
georisques.gouv.fr/cgu



Géorisques est réalisé en partenariat entre le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et le BRGM



8 Risques naturels identifiés :

	INONDATION	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : EXISTANT
	REMONTÉE DE NAPPE	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : EXISTANT
	RISQUES CÔTIERS (SUBMERSION MARINE, TSUNAMI)	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : EXISTANT
	SÉISME	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE
	MOUVEMENTS DE TERRAIN	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
	RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	à mon adresse : IMPORTANT	sur ma commune : IMPORTANT
	FEU DE FORÊT	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : EXISTANT
	RADON	à mon adresse : FAIBLE	sur ma commune : FAIBLE

3 Risques technologiques identifiés :

	INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)	à mon adresse : NON CONCERNÉ	sur ma commune : CONCERNÉ
---	---	---------------------------------	------------------------------



CANALISATIONS DE TRANSPORT
DE MATIÈRES DANGEREUSES

à mon adresse :

NON CONCERNÉ

sur ma commune :

CONCERNÉ



POLLUTION DES SOLS

à mon adresse :

PAS DE RISQUE CONNU

sur ma commune :

CONCERNÉ

SITUATION LOCATIVE DU BIEN

Les biens et droits immobiliers que nous devons évaluer sont vacants. En conséquence, compte tenu de la mission qui nous a été confiée, ils seront évalués comme étant libre de toute location ou occupation quelconque.

APPRÉCIATION QUALITATIVE ET COMMENTAIRES

APPRÉCIATION QUALITATIVE SWOT

L'analyse SWOT (Strengths (forces), Weaknesses (faiblesses), Opportunities (opportunités) et Threats (menaces)) permet de mieux comprendre l'environnement concurrentiel du bien.

C'est un outil qui vous permet notamment de lister les forces et faiblesses de celui-ci et de mieux appréhender les opportunités présentes, mais également les menaces qui l'entourent.

Nous avons listé de façon synthétique en « analyse SWOT » les forces, faiblesses, opportunités et menaces des biens.

Nous résumerons ci-dessous de manière non exhaustive les éléments favorables, les éléments défavorables, les opportunités et les menaces les plus remarquables.

ENVIRONNEMENT DU BIEN

Éléments favorables

La superficie du terrain et de la maison offre de nombreuses possibilités d'aménagements.

Éléments défavorables

L'ampleur des travaux à prévoir sur la maison constitue le principal frein. En effet, avec la hausse importante des coûts de rénovation, les acquéreurs privilégient désormais les biens sans travaux.

De plus, l'éloignement relatif des stations de tramway peut réduire l'attractivité pour les ménages dépendants des transports en commun, la voiture restant indispensable dans ce secteur.

Enfin, le volume de la maison n'est plus en adéquation avec les typologies familiales actuelles, et un prix au mètre carré réduit sera nécessaire pour susciter l'intérêt des acheteurs.

ENVIRONNEMENT EXTERNE DU BIEN

Opportunités

Une maison de grande superficie avec jardin présente plusieurs atouts notables : elle répond à une demande structurelle forte en périphérie des grandes métropoles, accentuée depuis les évolutions post-crise sanitaire favorisant les espaces extérieurs et le confort résidentiel.

Le climat océanique tempéré de la région, caractérisé par des hivers doux et des étés modérés, valorise également l'usage des jardins et espaces extérieurs sur une grande partie de l'année. De plus, la métropole bordelaise conserve une attractivité démographique et économique soutenue, contribuant à la résilience du marché immobilier local.

Menaces

Sur le plan macro-économique, le marché immobilier reste sensible aux évolutions des taux d'intérêt et au contexte géopolitique international. Les tensions économiques, les conflits internationaux ou encore la volatilité des prix de l'énergie peuvent impacter la capacité d'emprunt des acquéreurs et, par conséquent, la liquidité

De plus, dans un contexte de transition écologique et de renchérissement des coûts énergétiques, les grandes surfaces bâties impliquent des charges d'entretien et de chauffage plus élevées, susceptibles d'impacter la valeur d'usage et la liquidité du bien.

Enfin, l'évolution des attentes sociétales (densification urbaine, sobriété foncière) et les incertitudes liées au climat (épisodes de chaleur plus fréquents, gestion de l'eau) peuvent, à moyen et long terme, influencer la valorisation de ce type de bien, bien que les actifs disposant d'un foncier qualitatif demeurent globalement recherchés.

LES MÉTHODES

- La méthode par comparaison et régression statistique consiste à déduire la valeur d'un bien en comparant des ventes récentes de biens équivalents aussi semblables que possible au bien à expertiser en termes de consistance, d'état et de situation. Elle opère par comparaison bâti-terrain intégré.
- La méthode hédoniste est une méthode par comparaison qui connaît un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens. Elle consiste à partir directement des prix de référence des transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. Cette approche d'évaluation vise à déterminer la valeur d'un bien en fonction des caractéristiques spécifiques qui influencent son prix sur le marché. Elle repose sur l'idée que la valeur d'un bien peut être décomposée en une série de caractéristiques distinctes, chacune ayant un impact différent sur le prix global.
- La méthode par capitalisation du revenu consiste à partir, soit d'un revenu constaté ou existant, soit d'un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché) et à lui appliquer un taux de rendement, donc à le capitaliser.
- La méthode par sol et construction moins vétusté consiste à apprécier séparément les deux composantes de l'immeuble : le terrain d'une part, les bâtiments d'autre part, et la vétusté du bâtiment.
- La méthode d'actualisation du cash-flow. L'expertise en valeur vénale se fonde sur le montant qu'un investisseur peut payer aujourd'hui en prévision des flux de trésorerie des années futures. Remarquons que quelques bâtiments (atypiques, monovalents, pollués ou dégradés) rendent difficile l'emploi de ces méthodes. L'expert doit alors s'adapter.
- La méthode du bilan promoteur inversé : la valeur du bien est réalisée par rapport au retour sur investissement que peut engranger un projet de restructuration immobilière, prenant en compte tout le potentiel d'urbanisation.

COMPTE TENU DU BIEN À EXPERTISER NOUS AVONS RETENU LES MÉTHODES SUIVANTES

Méthodes	Coefficient de pondération
MÉTHODE PAR CAPITALISATION DU REVENU	1
MÉTHODE SOL + CONSTRUCTION - VÉTUSTÉ	1

MÉTHODE PAR CAPITALISATION DE LA VALEUR LOCATIVE

Estimation de la valeur vénale occupée hors droits à partir du loyer de référence.

VALEUR LOCATIVE

Le loyer de référence correspondant à cette catégorie de bien, dans la ville de EYSINES, est évalué à 16,00€ par mois et par m2. Cette valeur correspond à des prix moyens pour le parc locatif privé, toutes tailles de biens confondues, corrigée en fonction de la taille du bien et de son état général.

En conséquence la valeur locative, qui est la contrepartie annuelle susceptible d'être obtenue sur le marché de l'usage de ce bien dans le cadre d'un contrat de location, est estimée à :

$441,85\text{m}^2 \times 16,00\text{€} = 7\,069,60\text{€}$

- Taux de vacance (COL) : 8,33%
- Taux d'Incidence Impayé : 3,00%
- Travaux indispensables pour la location : 83,00%
- Loyer annuel actualisé : 4 810,16€
- Taux de rendement brut : 7,00%

En conclusion, l'estimation de la valeur vénale avec
la méthode par capitalisation du revenu est de :

68 717,00€

hors droits d'enregistrement et frais d'acte.

MÉTHODE SOL + CONSTRUCTION - VÉTUSTÉ

VALEUR DU FONCIER

Nous valorisons la valeur du terrain en fonction des éléments de comparaison retenus dans le secteur correspondant à une même zone urbanistique du POS ou du PLU. Nous retiendrons trois critères :

- La surface minimale nécessaire à la construction
- La surface excédentaire constructible
- La surface excédentaire non constructible

Nous valorisons les aménagements extérieurs (terrasses, clôtures, vrd etc.)

VALEUR DU BÂTI

Nous valorisons la valeur du bâti en fonction des éléments de comparaison retenus dans le secteur sur des qualités techniques de bâtiments équivalents.

- Coût de construction valeur à neuf
- Honoraires architecte
- Vétusté du bien

TERRAINS & AMÉNAGEMENT DES SOLS

- Parcelle de base Constructible : $900,00\text{m}^2 \times 275,00\text{€} = 247\,500,00\text{€}$
- Surface supplémentaire constructible : $900,00\text{m}^2 \times 275,00\text{€} \times 10,00\% = 24\,750,00\text{€}$
- Soit une valeur du terrain de 276 430,00€
- Surface inconstructible : $304,00\text{m}^2 \times 275,00\text{€} \times 5,00\% = 4\,180,00\text{€}$

AMÉNAGEMENT / VRD

- Aménagement / VRD : $276\,430,00\text{€} \times 10,00\% = 27\,643,00\text{€}$

COÛT DE CONSTRUCTION

- SDHOP / $441,85\text{m}^2 \times 3\,458,00\text{€} = 1\,527\,917,30\text{€}$
- Architecte : $1\,527\,917,30\text{€} \times 4,00\% = 61\,117,00\text{€}$
- Vétusté : $1\,527\,917,30\text{€} \times 83,00\% = 1\,268\,171,00\text{€}$

En conclusion, l'estimation de la valeur vénale avec la méthode Sol + Construction - Vétusté pour ce bien est de :

624 936,00€

hors droits d'enregistrement et frais d'acte.

PONDÉRATION DES MÉTHODES ET CONCLUSION

PONDÉRATION DES MÉTHODES

Compte tenu de la pertinence respective des méthodes d'estimation utilisées pour l'évaluation de ce bien, et pour tenir compte de l'influence de la valeur de rendement sur la valeur vénale, nous attribuons aux résultats de ces méthodes les coefficients de pondération suivants :

Méthode d'estimation	Coefficient de pondération
Méthode par Capitalisation	1
MÉTHODE SOL + CONSTRUCTION - VÉTUSTÉ	1

CONCLUSION

Nous retiendrons en définitive, après avoir pris en compte l'ensemble des critères retenus dans notre rapport une valeur vénale arrondie de :

347 000,00€

hors droits d'enregistrement et frais d'acte,
dont valeur des éléments :

BORDEAUX le 20/04/2026
OGÉ MATHIAS, Expert immobilier



Cette valeur s'entend hors frais et fiscalité y étant attachés. La valeur proposée est donnée sous toute réserve et représente une moyenne de prix qui pourrait être espérée sur le marché de la revente "à dire d'expert" dans le cadre d'une mise sur le marché normale, engagée dans le mois des présentes et compte tenu d'un délai de 6 à 8 mois consécutifs environ. Les éventuels frais d'intermédiation, dont aurait à s'acquitter le propriétaire au cas où il lui aurait plu de s'assurer le concours d'une agence immobilière lors de l'éventuelle revente, seraient à inclure dans la présente estimation (et resteraient ainsi à la charge du vendeur). En tout état de cause, quelles que soient les conclusions auxquelles nous sommes parvenus, nous les avons abordées dans la plus stricte objectivité, en faisant abstraction de tout élément de convenance personnelle. Les croquis, plans, descriptifs qui nous ont été éventuellement confiés ou que nous avons obtenus par nos propres moyens n'ont qu'un caractère approximatif. De même, le choix des photographies insérées dans le présent rapport n'est fait que dans l'objectif d'une meilleure illustration des propos résultant de nos constatations. La valeur des équipements, généralement considérés comme immeuble par destination, est incluse dans les sommes que nous affecterons aux constructions (évaluation au m² bâti, services généraux compris). Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en euros. Ces sommes sont exprimées en hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable aux biens considérés.

NB : Nous précisons que la méthode comparative n'a pas été retenue dans le présent rapport. En effet, en raison de la superficie du bien, aucun élément de comparaison pertinent n'a pu être identifié, ce qui n'aurait pas permis de garantir une évaluation objective.