

RCS : GRENOBLE

Code greffe : 3801

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 GRENOBLE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2010 D 00692

Numéro SIREN : 525 251 401

Nom ou dénomination : La Cabane des Pénélopes

Ce dépôt a été enregistré le 24/11/2020 sous le numéro de dépôt A2020/010636

101199004
FV/SLE/
L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE VINGT TROIS OCTOBRE
A MEYLAN (Isère), 27, Boulevard des Alpes, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,
Maître Julie ANDRU-MÉLIARD, Notaire au sein de la SAS Notaires
Conseils Associés, titulaire de trois offices notariaux, notaire à la résidence de
Meylan (Isère), 27, Boulevard des Alpes,

A reçu le présent acte contenant : DONATION ENTRE VIFS A TITRE DE
PARTAGE ANTICIPE

A LA REQUETE DE :

DONATRICE :

Madame Françoise Mélanie Julia **CHAMPIGNEUL**, directrice agence Pôle
Emploi, épouse de Monsieur Olivier Pierre Etienne **JOUBERT**, demeurant à MEYLAN
(38240) 18, allée du Bayart.

Née à ALGER (ALGERIE) le 30 mai 1963.

Mariée à la mairie de ANTIBES (06600) le 5 octobre 1991 sous le régime de
la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Ci-après dénommée indifféremment dans le corps de l'acte « **LE
DONATAIRE OU LA DONATRICE** »

D'UNE PART

DONATAIRES :

a. / Madame Julia Anne Isabelle **JOUBERT**, Acheteuse Packaging,
demeurant à PARIS (15ème arrondissement) 20 square La Motte Piquet Grenelle.

Née à WHITE PLAINS (N.Y) (00000) (ETATS-UNIS) le 25 mars 1993.

Célibataire.
 Non liée par un pacte civil de solidarité.
 De nationalité française et de nationalité américaine.
 Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.
Fille de la DONATRICE

b./ Madame Alexandra Mélanie Céline JOUBERT, Ingénieure d'affaires,
 demeurant à PARIS (15ème arrondissement) 18 rue Cèpré.
 Née à GRENOBLE (38000) le 14 février 1995.
 Célibataire.
 Non liée par un pacte civil de solidarité.
 De nationalité française.
 Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.
Fille de la DONATRICE

Ci-après dénommées dans le corps de l'acte " **le DONATAIRE ou les DONATAIRES ou les COPARTAGES**",

D'AUTRE PART

Toutes les deux seules enfants de la DONATRICE et seules présomptives héritières.

Copies des pièces d'état civil (*livret de famille et extraits d'état civil*) sont demeurées ci-joint annexées après mention (**Annexe n° 1**)

ELEMENTS PREALABLES

TERMINOLOGIE

Le mot « **DONATEUR** » sera employé au masculin singulier et désignera indifféremment toute personne physique homme ou femme, qu'il n'y en ait qu'une ou plusieurs.

Les mots « **DONATAIRE** » ou « **DONATAIRES** » désigneront indifféremment un ou plusieurs attributaires.

DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent :

- Que leur état civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.
- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.
- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement et spécialement pour le donateur de n'être pas soumis à une procédure de rétablissement personnel.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, si le **DONATEUR** a demandé des aides sociales récupérables dans les dix années précédant la présente donation, ou s'il devait en demander postérieurement à la présente donation, l'état ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre du **DONATAIRE**.

Sur la société et les droits sociaux :

La DONATRICE déclare que les parts sociales données sont libres de toute garantie, nantissement, inscription, ou saisie et que la société dans laquelle elles contribuent à la formation du capital n'est assujettie à aucune procédure collective.

PROJET D'ACTE

Les comparants reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

DONATION(S) ANTERIEURE(S)

Madame Françoise JOUBERT, DONATRICE aux présentes, déclare qu'elle n'a consenti, antérieurement à ce jour aucune donation ni don manuel, au profit des donataires aux présentes, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, à l'exception toutefois de la donation consentie par elle aux termes d'un acte reçu par Maître Franck VANCLEEMPUT, notaire à MEYLAN (Isère) le 30 janvier 2015, au profit de ses deux filles, portant sur la nue-propriété de parts sociales détenues au sein de la société civil dénommée « SC DU COLOMBIER ».

Ledit acte a été enregistré auprès de la Recette de GRENOBLE-GRESIVAUDAN (Isère) le 12 mai 2015, bordereau 120, Case 4.

Le notaire soussigné rappelle aux termes des présentes, les dispositions de l'article 784 du Code général des impôts, savoir :

"Les parties sont tenues de faire connaître, dans tout acte constatant une transmission entre vifs à titre gratuit et dans toute déclaration de succession, s'il existe ou non des donations antérieures consenties à un titre et sous une forme quelconque par le donateur ou le défunt aux donataires, héritiers ou légataires et, dans l'affirmative, le montant de ces donations ainsi que, le cas échéant, les noms, qualités et résidences des officiers ministériels qui ont reçu les actes de donation, et la date de l'enregistrement de ces actes.

La perception est effectuée en ajoutant à la valeur des biens compris dans la donation ou la déclaration de succession celle des biens qui ont fait l'objet de donations antérieures, à l'exception de celles passées depuis plus de quinze ans, et, lorsqu'il y a lieu à application d'un tarif progressif, en considérant ceux de ces biens dont la transmission n'a pas encore été assujettie au droit de mutation à titre gratuit comme inclus dans les tranches les plus élevées de l'actif imposable.

Pour le calcul des abattements et réductions édictés par les articles 779, 780, 790 B, 790 D, 790 E et 790 F il est tenu compte des abattements et des réductions effectués sur les donations antérieures visées au deuxième alinéa consenties par la même personne."

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

Madame Françoise JOUBERT, DONATRICE aux présentes est à ce jour propriétaire du bien immobilier ci-après plus amplement désigné, savoir :

Commune de ANTIBES (Alpes-Maritimes) 391 chemin des Groules

Une parcelle de terrain à bâtir faisant partie du lotissement "LES CLOS DES BRAGALOUS" autorisé par Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes, aux termes d'un arrêté en date du 29 mars 1983.

Laquelle parcelle de terre portant le numéro DEUX (2) du plan.

Ledit bien figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

- section : AH, numéro : 205, lieudit : 391 chemin des Groules, pour une contenance de : 15a 50ca.

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section AH n° 205 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AH numéro 39, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 2.500 en date du 28 mai 1984, publié à la Conservation des Hypothèques de ANTIBES, 1^{er} bureau, le 30 mai 1984, volume P 6 numéro 30.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas

échéant relatées aux présentes.

Extraits de Modèle 1 et Plan cadastral dudit bien sont demeurés ci-joints annexés aux présentes après mention (**Annexe n° 2**).

Le cahier des charges du lotissement et les statuts de l'Association syndicale ont fait l'objet d'un dépôt de pièces suivant acte reçu par Maître MOSCHETTI, notaire à CAGNES SUR MER le 9 mars 1984 dont une copie authentique a été publiée le 28 mai 1984 volume 8141 n° 231.

Précision étant ici faite qu'aux termes de l'Assemblée générale 2006, de l'Assemblée Syndicale LES CLOS DES BRAGALOUS, en date du 10 février 2007, cette dernière a décidé de se dissoudre aux motifs que les colotis n'avaient plus d'obligations communes depuis les cessions successives de la voirie d'ANTIBES et de l'espace vert aux époux MARQUIGNON. Une copie de ce compte rendu est demeuré ci-joint annexé aux présentes après mention (**Annexe° 3**)

EFFET RELATIF

- Acquisition suivant acte reçu par Maître Henri MOSCHETTI, notaire à CAGNES SUR MER le 2 mai 1984 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau de la Conservation des hypothèques de ANTIBES le 28 mai 1984, volume 8141, numéro 3

- Attestation de propriété dressée par suite du décès de Monsieur CHAMPIGNEUL, par Maître Franck VANCLEEMPUT, à MEYLAN (Isère) le 10 mai 2010, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau de la Conservation des hypothèques de ANTIBES, 21 juin 2010, volume 2010 P numéro 4539.

- Donation consentie suivant acte reçu Maître Franck VANCLEEMPUT, notaire à MEYLAN (Isère) le 21 septembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau de la Conservation des hypothèques de ANTIBES, le 16 novembre 2010, volume 2010 P numéro 8570.

Usufruit réservé au profit de Madame OLIVIER veuve CHAMPIGNEUL, donatrice, sans objet aujourd'hui, par suite de son décès survenu à MEYLAN (Isère) le 22 décembre 2012.

EVALUATION

Ledit bien immobilier sus désigné, est évalué ce jour à la somme totale de QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (490.000 euros)

Dont 80 % seulement donné, ainsi qu'il sera dit ci-après, évalués en pleine propriété, à la somme de : TROIS CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE EUROS (392.000 euros)

DÉSIGNATION DE LA SOCIETE DENOMMEE **« LA CABANE DES PENELOPES »**

Madame Françoise JOUBERT est à ce jour associée de la Société dénommée « **La Cabane des Pénélopes** », Société Civile Immobilière au capital de 322000 euros dont le siège social est situé à MEYLAN (Isère) 18, Allée du Bayart, divisé en 3220 parts sociales de 100,00 euros de valeur nominale chacune, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE (Isère) sous le numéro 525 251 401 RCS GRENOBLE.

Ladite société constituée, suivant acte reçu par Maître Franck VANCLEEMPUT notaire à MEYLAN (Isère), le 21 septembre 2010, pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus ci-après.

Une copie authentique desdits statuts a été publiée à la Conservation des Hypothèques de MONTPELLIER, 1^{er} bureau, le 15 avril 2011, volume 2011 numéro 7081 et à la Conservation des Hypothèques d'ANTIBES, 1^{er} bureau le 16 novembre 2010, volume 2010 P numéro 8571.

La société a pour OBJET :

- l'acquisition, l'administration, et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers,
- La prise de participation dans toutes sociétés ou entreprises industrielles ou commerciales, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux ou autrement,
- La gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, notamment par arbitrage, (parts sociales, actions, françaises et étrangères, de titres de créances Et autres valeurs),
- Le recours éventuel à l'emprunt pour faciliter les opérations ci-dessus ; l'octroi de toutes garanties,
- De manière exceptionnelle, la vente de tout ou partie de l'actif social, à condition de respecter le caractère civil de la société et à condition de remployer le prix dans une acquisition mobilière ou immobilière si cette cession concerne la totalité des biens de la société.
- Et généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

A cet égard, il est expressément précisé que la société pourra, à titre occasionnel et gratuit, se porter caution d'un prêt consenti à l'un des associés ayant pour objet tous types d'acquisitions.

Le CAPITAL SOCIAL

Le capital est fixé à la somme de TROIS CENT VINGT DEUX MILLE EUROS (322 000 €).

Il est divisé en TROIS MILLE DEUX CENT VINGT (3220) parts sociales de CENT EUROS (100€) chacune, numérotées de 1 à 3220 inclus, attribuées de la manière suivante compte tenu des apports réalisés lors de la constitution de la société en date du 21 septembre 2010, de la donation en date du 23 décembre 2010 et de l'acte de notoriété dressé le 25 février 2013 par suite du décès de Madame Germaine OLIVIER, veuve CHAMPIGNEUL :

- EN TOTALITE à Madame **Françoise JOUBERT**, soit TROIS MILLE DEUX CENT VINGT PARTS numérotées de 1 à 3220 inclus

La GERANCE

La gérance est actuellement assurée par Madame **Françoise JOUBERT**, née **CHAMPIGNEUL**, nommée à cette fonction de gérante, aux termes de l'article 17 des statuts constitutifs de ladite société, pour une durée illimitée.

CESSION DES PARTS SOCIALES

« ...

ARTICLE 12- CESSION DES PARTS SOCIALES

1 - La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique uniquement. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être acceptée par la société dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et dépôt au registre du commerce et des sociétés de deux copies de l'acte authentique.

2 - Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Dans tous les autres cas, les cessions ne peuvent s'effectuer qu'avec l'agrément de la collectivité des associés statuant à la majorité extraordinaire visée à l'article 24 ci-après, les parts du cédant étant prises en considération pour le calcul de cette majorité.

... »

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits parts sociales, biens propres de la DONATRICE comme lui provenant pour partie en rémunération de ses apports immobiliers constatés aux termes de l'acte constitutifs de ladite société, pour partie de la donation consentie à son profit par sa mère, Madame Germaine Marguerite OLIVIER, veuve CHAMPIGNEUL, suivant acte reçu par Maître VANCLEEMPUT, notaire à MEYLAN (Isère) le 23 décembre 2010 et pour partie pour l'avoir recueillie au décès de sa mère, Madame OLIVIER veuve CHAMPIGNEUL, décédée à MEYLAN (Isère) le 22 décembre 2012.

CECI EXPOSE, il est convenu ce qui suit :



DONATION ENTRE VIFS A TITRE DE PARTAGE ANTICIPÉ

La DONATRICE fait, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, en avancement de part successorale, de **LA NUE-PROPRIETE** des biens compris dans la masse à partager ci-après établie,

aux DONATAIRES, seuls présomptives héritières, ici présentes et qui acceptent,

sous la condition de procéder en présence et sous la médiation de LA DONATRICE au partage entre eux, des biens ci-après désignés.

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

PREMIERE PARTIE	MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER
DEUXIEME PARTIE	VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES
TROISIEME PARTIE	ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES
QUATRIEME PARTIE	CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE
CINQUIEME PARTIE	FORMALITES – FISCALITE - CLOTURE

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

BIENS PROPRES DE MADAME FRANCOISE JOUBERT, DONATRICE

ARTICLE PREMIER - PARTS SOCIALES

LA NUE-PROPRIETE de DEUX CENT CINQUANTE HUIT (258) PARTS SOCIALES numérotées de 1 à 258 (inclus), détenues par la DONATRICE dans la société dénommée « La Cabanes des Pénélopes », plus amplement désignée dans l'exposé qui précède, d'une valeur à ce jour en pleine propriété de 97,54 euros (arrondi) la part sociale,

Soit pour deux cent cinquante-huit parts sociales données, une valeur totale en pleine propriété de : vingt-cinq mille cent soixante-cinq euros arrondi (25.165 euros)

Déduction faite de l'usufruit réservé au profit de la DONATRICE évalué eu égard son âge et conformément aux dispositions de l'article 669 I du C.G.I. à 50 % de la valeur en pleine propriété, soit à la somme totale de : douze mille cinq cent quatre-

vingt-deux euros cinquante centimes (- 12.582,50 euros)

De sorte que la NUE-PROPRIETE des parts sociales donnée est évaluée à la somme de **DOUZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGTS DEUX EUROS CINQUANTE CENTIMES**

Ci **12.582,50 €**

ARTICLE DEUXIEME – BIEN IMMOBILIER

LA NUE-PROPRIETE DE QUATRE VINGT POUR CENT (80 %) INDIVIS du bien immobilier situé sur la commune de ANTIBES (Alpes Maritimes) 391 Chemin des Groules, cadastré section AH numéro 205, plus amplement désigné dans l'exposé qui précède

Ledit bien immobilier évalué ce jour à la somme totale de **QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (490.000 euros)**

Dont 80 % seulement donné, est évalués en pleine propriété, à la somme de : **TROIS CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE EUROS (392.000 euros)**

Déduction faite de l'usufruit viager réservé au profit de la DONATRICE, évalué eu égard son âge et conformément aux dispositions de l'article 669 I du CGI, à 50 % de la valeur en pleine propriété, soit à la somme de : **CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE EUROS**

Ci : _____ **- 196.000,00 €**

DE SORTE QUE LA NUE PROPRIETE DONNEE est évaluée à la somme totale de : **CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE EUROS**

Ci : **196.000,00 €**

TOTAL DE LA MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

La masse totale des biens présents propres donnés **EN NUE-PROPRIETE**, et à partager par Madame Françoise JOUBERT, DONATRICE, est égale à la somme totale de : **DEUX CENT HUIT MILLE CINQ CENT QUATRE VINGTS DEUX EUROS CINQUANTE CENTIMES**

Ci **208.582,50 €**

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX DONATAIRES COPARTAGES

Sous la médiation de la DONATRICE, cette dernière fixe les droits de chacun des donataires copartagés aux présentes, sur la masse des biens donnés et à partager, ci-dessus déterminée, à MOITIE CHACUN, comprenant par lot attribué savoir :

. La nue-propriété de cent vingt-neuf (129) parts sociales de la société dénommée « La cabanes des Pénélopes » ci-dessus plus amplement désignée dans l'exposé qui précède, évalué à la somme de : 6.291,21 euros

- Et moitié en nue-propriété de la quotité donnée sur le bien immobiliers situé sur la commune de ANTIBES (Alpes Maritimes) ci-dessus plus amplement désigné dans l'exposé qui précède, évaluée à la somme de : 98.000 euros

Soit un lot par donataire évalué à la somme totale de : cent quatre mille deux cent quatre-vingt-onze euros vingt-cinq centimes (**104.291,25 euros**)

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX DONATAIRES COPARTAGES

La DONATRICE usant de la faculté réservée par l'article 1075 du Code civil, procède par les présentes à l'attribution des lots entre les DONATAIRES ainsi qu'il suit.

1°) Attributions au profit de Madame Julia JOUBERT

Il est attribué à Madame Julia JOUBERT, ce qui est expressément accepté par elle, le lot ci-après défini, savoir :

→ A PRENDRE SUR L'ARTICLE PREMIER - PARTS SOCIALES

LA NUE-PROPRIETE de CENT VINGT NEUF (129) PARTS SOCIALES numérotées de 1 à 129 (inclus), dans la société dénommée « La Cabanes des Pénélopes », plus amplement désignée dans l'exposé qui précède, évaluées en pleine propriété à la somme de douze mille cinq cent quatre-vingt-deux euros cinquante centimes (- 12.582,50 euros)

Déduction faite de l'usufruit réservé au profit de la DONATRICE évalué eu égard son âge et conformément aux dispositions de l'article 669 I du C.G.I. à 50 % de la valeur en pleine propriété, soit à la somme de : six mille deux cent quatre-vingt-onze euros vingt-cinq centimes

De sorte que la NUE-PROPRIETE DONNEE des 129 parts sociales donnée est évaluée à la somme de SIX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS VINGT-CINQ CENTIMES

Ci 6.291,25 €

→ A PRENDRE SUR L'ARTICLE DEUXIEME – BIEN IMMOBILIER

LA NUE-PROPRIETE DE QUARANTE POUR CENT (40 %) INDIVIS du bien immobilier situé sur la commune de ANTIBES (Alpes Maritimes) 391 Chemin des Groules, cadastré section AH numéro 205, », plus amplement désigné dans l'exposé qui précède

Ledit bien immobilier évalué ce jour à la somme totale de QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (490.000 euros), dont 40 % est égal à cent quatre-vingt-seize mille euros (196.000 euros)

Déduction faite de l'usufruit viager réservé au profit de la DONATRICE, évalué eu égard son âge et conformément aux dispositions de l'article 669 I du CGI, à 50 % de la valeur en pleine propriété, soit à la somme de : quatre-vingt-dix-huit mille euros (98.000 euros)

De sorte que la NUE PROPRIETE DONNEE des 40 % dudit bien immobilier est évaluée à la somme totale de : QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE EUROS

Ci : 98.000,00 €

DE SORTE que le montant des attributions réalisées au profit de Madame Julia JOUBERT, est égal à la somme totale de : CENT QUATRE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT ONZE EUROS VINGT CINQ CENTIMES (104.291,25 euros)

Ce lot remplit son attributaire du montant de ses droits.

2°) Attributions au profit de Madame Alexandra JOUBERT

Il est attribué à Madame Alexandra JOUBERT, ce qui est expressément accepté par elle, le lot ci-après défini, savoir :

→ A PRENDRE SUR L'ARTICLE PREMIER - PARTS SOCIALES

LA NUE-PROPRIETE de CENT VINGT NEUF (129) PARTS SOCIALES numérotées de 130 à 258 (inclus), dans la société dénommée « La Cabanes des Pénélopes », plus amplement désignée dans l'exposé qui précède, évaluées en pleine propriété à la somme de douze mille cinq cent quatre-vingt-deux euros

cinquante centimes (- 12.582,50 euros)

Déduction faite de l'usufruit réservé au profit de la DONATRICE évalué eu égard son âge et conformément aux dispositions de l'article 669 I du C.G.I. à 50 % de la valeur en pleine propriété, soit à la somme de : six mille deux cent quatre-vingt-onze euros vingt-cinq centimes

De sorte que la NUE-PROPRIETE DONNEE des 129 parts sociales donnée est évaluée à la somme de SIX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS VINGT-CINQ CENTIMES

Ci 6.291,25 €

→ **A PRENDRE SUR L'ARTICLE DEUXIEME – BIEN IMMOBILIER**

LA NUE-PROPRIETE DE QUARANTE POUR CENT (40 %) INDIVIS du bien immobilier situé sur la commune de ANTIBES (Alpes Maritimes) 391 Chemin des Groules, cadastré section AH numéro 205, », plus amplement désigné dans l'exposé qui précède

Ledit bien immobilier évalué ce jour à la somme totale de QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (490.000 euros), dont 40 % est égal à cent quatre-vingt-seize mille euros (196.000 euros)

Déduction faite de l'usufruit viager réservé au profit de la DONATRICE, évalué eu égard son âge et conformément aux dispositions de l'article 669 I du CGI, à 50 % de la valeur en pleine propriété, soit à la somme de : quatre-vingt-dix-huit mille euros (98.000 euros)

De sorte que la NUE PROPRIETE DONNEE des 40 % dudit bien immobilier est évaluée à la somme totale de : QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE EUROS

Ci : 98.000,00 €

DE SORTE que le montant des attributions réalisées au profit de Madame Alexandra JOUBERT, est égal à la somme totale de : CENT QUATRE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT ONZE EUROS VINGT CINQ CENTIMES (104.291,25 euros)

Ce lot remplit son attributaire du montant de ses droits.

<p><u>QUATRIEME PARTIE</u> <u>CARACTERISTIQUES - CONDITIONS</u></p>

CARACTERISTIQUES DE LA DONATION-PARTAGE

ACCEPTATION DE LA DONATION-PARTAGE

Cette donation-partage est respectivement consentie et acceptée expressément par la donatrice et donataires copartagés.

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

La présente donation-partage est consentie à titre d'avancement de part successorale. Les biens donnés s'imputent sur la part de réserve des DONATAIRES conformément à l'article 1077 du Code civil.

MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

Pour l'imputation et le calcul de la quotité disponible, l'ensemble des biens compris aux présentes, sera retenu pour leur valeur à ce jour, conformément à l'article 1078 du Code civil, dont les conditions d'application sont ici réunies.

RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

A titre de condition essentielle du présent acte, la **DONATRICE** exige, dans le cas où les **DONATAIRES** ou l'un d'eux, renonçaient à sa succession, que la présente donation soit rapportée à la succession conformément à l'article 845 du Code civil, et le rapport sera évalué conformément aux dispositions des articles 843 et suivants du Code civil.

Chaque **DONATAIRE** est informé qu'en ce cas le rapport se fait en valeur et que, si la valeur rapportée excède les droits qu'il aurait dus avoir dans le partage s'il y avait participé, il devra indemniser les héritiers acceptants à concurrence de cet excédent.

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

La **DONATRICE** fait réserve expresse à son profit du droit de retour sur le **BIEN** présentement donné ou sur ceux qui en seront la représentation, conformément aux articles 951 et 952 du Code civil, pour le cas où les **DONATAIRES** viendrait à décéder sans postérité avant lui, et, pour le cas encore, où les enfants ou descendants d'un **DONATAIRE** viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant la **DONATRICE**, quelle que soit l'origine de la filiation.

En cas d'accroissement du bien donné par accession, le droit de retour joue sur la chose dans son état au jour du décès du **DONATAIRE**. Toutefois la succession du **DONATAIRE** a alors droit à une indemnité selon l'article 555 du Code civil troisième alinéa.

DROIT DE RETOUR LEGAL DE LA MERE

Le **DONATEUR** bénéficie, en tant que mère du **DONATAIRE**, d'un droit de retour légal du **BIEN** donné à concurrence de sa quote-part dans la succession du **DONATAIRE** s'il venait à lui prédécéder sans postérité, et ce aux termes et dans les conditions de l'article 738-2 du Code civil. Le **DONATEUR** n'a pas la faculté de renoncer à ce droit légal de nature successorale avant l'ouverture de la succession en question.

INFORMATION SUR LE DROIT DE RETOUR LEGAL

DES FRERES ET SOEURS

Les copartageants sont informés des dispositions de l'article 757-3 du Code civil en vertu desquelles, s'ils venaient à décéder sans postérité en laissant leur conjoint héritier pour le tout, les biens présentement reçus de leur ascendant et qui se trouveraient en nature dans leur propre succession, seraient dévolus par moitié entre les collatéraux privilégiés et le conjoint survivant.

Ce droit de retour au profit des frères et sœurs, et leurs descendants s'applique même si ces biens sont reçus à charge de soule et sans obligation pour les collatéraux privilégiés d'indemniser la succession du copartageant.

En cas d'améliorations ou de constructions apportées aux biens, aux frais du copartageant, et d'exercice de ce droit de retour, le copartageant requiert que les collatéraux privilégiés indemnisent le conjoint survivant, ce que ces deniers acceptent dès à présent. Cette indemnisation, si elle existe, se fera à dire d'expert si nécessaire.

Les dispositions de l'article 757-3 du Code civil n'étant pas d'ordre public, les copartageants peuvent faire échec à son application en établissant par la suite des dispositions contraires.

INTERDICTION D'ALIENER

La **DONATRICE** interdit formellement aux **DONATAIRES**, qui s'y soumettent, toutes mutations du **BIEN** présentement donné pendant sa vie, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable de la **DONATRICE**.

Les parties sont averties du contenu de l'article 900-1 du Code civil, savoir :

" Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige.

Les dispositions du présent article ne préjudicient pas aux libéralités consenties à des personnes morales ou mêmes à des personnes physiques à charge de constituer des personnes morales."

Dans l'hypothèse d'un accord exprès de la **DONATRICE** et de tous les héritiers réservataires présomptifs à une aliénation, le Notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions de l'article 924-4 du Code civil desquelles il résulte qu'aucune action en réduction ou en revendication ne peut alors être exercée contre le tiers détenteur.

INTERDICTION D'HYPOTHEQUER / NANTIR

La **DONATRICE** interdit formellement aux **DONATAIRES**, qui s'y soumettent, toutes mises en garantie du **BIEN** présentement donné pendant sa vie, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable de ladite **DONATRICE**.

ACTION REVOCATOIRE

A défaut par le **DONATAIRE**, d'exécuter les conditions de la présente donation, la **DONATRICE** pourra, comme de droit, en faire prononcer la révocation.

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions des articles 953 et 955 du Code civil :

Article 953 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée que pour cause d'inexécution des conditions sous lesquelles elle aura été faite, pour cause d'ingratitude, et pour cause de survenance d'enfants."*

Article 955 : *"La donation entre vifs ne pourra être révoquée pour cause d'ingratitude que dans les cas suivants :*

- 1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;*
- 2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;*
- 3° S'il lui refuse des aliments."*

En conséquence la **DONATRICE** pourra, faire prononcer la révocation de la donation contre LE ou LES **DONATAIRES** copartagés défailants, trente jours après une simple mise en demeure restée infructueuse.

Il est formellement convenu que si la révocation est effectivement prononcée, la **DONATRICE** reprendra les biens dans le lot frappé de révocation, selon les modalités ci-dessus prévues pour l'exercice du droit de retour conventionnel et que cette révocation ne remettra pas en cause les attributions faites aux autres **DONATAIRES COPARTAGES** conservant leur lot, lesquelles seront au contraire entièrement maintenues.

CLAUSE DE RESIDUO

Ainsi que l'autorise l'article 1057 du Code civil, il est prévu qu'en cas de décès sans postérité de l'un des **DONATAIRES**, et ce après le décès du **DONATEUR** ce qui subsistera des biens à lui donnés ou des biens qui leur auraient été le cas échéant subrogés devra, par dérogation à l'alinéa 2 de l'article 1058 du Code civil, être transmis à son ou ses codonataires aux présentes, vivant ou représenté.

Conformément aux dispositions de l'article 1051 du Code civil, ainsi que fiscalement aux dispositions de l'article 784 C du Code général des impôts, le ou les seconds gratifiés seront réputés tenir leurs droits du **DONATEUR** aux présentes.

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** stipule que les **BIENS** présentement donnés devront rester exclus de toute communauté présente ou à venir des **DONATAIRES** que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement et aménagement de régime matrimonial.

Il en sera également de même pour les BIENS qui viendraient à leur être, le cas échéant, subrogés.

Le DONATAIRE déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes de l'utilité et des formes du emploi visé à l'article 1434 du Code civil.

Cette clause d'exclusion est limitée à la durée de vie du DONATEUR.

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A ALIENATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article 924-4, alinéa deuxième, du Code civil ci-après littéralement rapportées :

« Lorsque, au jour de la donation ou postérieurement, le donateur et tous les héritiers réservataires présomptifs ont consenti à l'aliénation du bien donné, aucun héritier réservataire, même né après que le consentement de tous les héritiers intéressés a été recueilli, ne peut exercer l'action contre les tiers détenteurs. S'agissant des biens légués, cette action ne peut plus être exercée lorsque les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation. »

En conséquence, les parties et particulièrement les DONATAIRES, prennent acte de la nécessité du consentement de la DONATRICE et de ses autres descendants, s'il en existe, en cas d'aliénation du ou des biens donnés, afin qu'aucune action en réduction ou en revendication ne puisse alors être exercée contre le tiers détenteur.

AUTORISATION DE DISPOSER PAR LES DONATAIRES

Les DONATAIRES, seuls présomptifs héritiers réservataires de la DONATRICE, déclarent, en application de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir dès à présent à ce que chacun d'entre eux (*les donataires*) puisse librement, sur les biens présentement donnés et attribués :

- constituer des droits réels tels que notamment servitudes, hypothèques ;
- et effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

En conséquence, aucun d'entre les DONATAIRES ne pourra inquiéter les tiers qui viendraient à acquérir l'un des biens donnés aux présentes, ou à bénéficier d'un droit réel sur l'un de ces biens, et ce dans l'hypothèse où il ne pourrait être pourvu de sa part réservataire dans la succession de la DONATRICE par l'exercice d'une action en réduction exercée contre l'autre.

Les DONATAIRES, par leur représentant es-qualité déclarent, en outre, dispenser le notaire qui sera chargé d'établir l'un des actes visés ci-dessus de les appeler audit acte pour réitérer le présent accord.

Etant ici précisé que les autorisations préalables de la DONATRICE sera nécessaires, sur le fondement de l'article 924-4 du Code civil et ainsi qu'il a été dit aux paragraphes « INTERDICTION D'ALIENER » et « INTERDICTION DE NANTIR », ci-dessus.

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

Le DONATEUR impose au DONATAIRE la condition de ne pas attaquer le présent partage anticipé.

Si ce partage venait à être attaqué, au mépris de cette condition, pour quelque cause que ce soit, par l'un ou l'autre des DONATAIRES, le DONATEUR déclare priver le ou les responsables de cette action de toute part dans la quotité disponible de sa succession sur les biens compris aux présentes et faire donation, hors part successorale, de cette portion dans la quotité disponible à celui ou ceux des DONATAIRES contre lesquels l'action est intentée.

Le DONATEUR déclare qu'il ne s'agit pas pour elle de porter atteinte au droit d'agir en justice mais qu'elle estime que cette donation-partage, reflet de sa volonté et de la valeur des biens à ce jour, le tout accepté par les DONATAIRES, serait dénaturée en cas de contestation ultérieure.

Le tout sauf une éventuelle atteinte aux droits réservataires du fait de la donation-partage.

CONDITIONS SPECIFIQUES AUX BIENS DONNES

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

DES TITRES SOCIAUX

Au moyen de la présente donation-partage, les DONATAIRES seront propriétaires des titres sociaux, à eux donnés et attribués à compter de ce jour.

Ils n'en auront la jouissance qu'au décès de la DONATRICE lequel se réservant l'entier usufruit des biens donnés, sa vie durant.

EXERCICE DE L'USUFRUIT

Le DONATEUR, en qualité d'usufruitier jouira de l'usufruit réservé raisonnablement, et aux conditions et charges de droit en pareille matière.

L'usufruitier exercera tous les droits attachés aux titres sociaux donnés et participera seul aux résultats sociaux.

De son côté, les DONATAIRES devront, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

L'usufruit s'exercera selon les règles du Code civil et celles ci-après.

L'usufruitier n'aura droit qu'aux bénéfices distribués des titres objet des présentes, ainsi qu'à ceux des titres acquis grâce à des bénéfices non distribués, et ce à concurrence des bénéfices non distribués utilisés pour l'acquisition.

L'usufruit n'a pas de droit sur les réserves ni sur les titres pouvant en être la représentation.

DROIT DE VOTE

La DONATRICE et les DONATAIRES, conviennent de répartir entre eux le droit de vote conformément aux statuts.

En ce qui concerne le droit de participer aux délibérations et décisions collectives, la DONATRICE et les DONATAIRES nomment en qualité de mandataire commun : Madame Françoise JOUBERT.

CONDITIONS PARTICULIERES

La DONATRICE stipule comme condition de la présente donation-partage, qu'en cas de cession avec l'accord de l'usufruitier de tout ou partie des titres sociaux présentement donnés et sans que ce prix de cession soit employé à acquérir de nouveaux titres, les DONATAIRES auront l'obligation de verser les fonds provenant desdites cessions sur un compte indivis : Nue-propriété au nom des DONATAIRES / Usufruit au nom du DONATEUR à ouvrir dans toute banque au gré des usufruitiers desdits titres.

Les DONATAIRES acceptent cette condition et s'obligent à la remplir expressément, donnant, dès à présent, à la DONATRICE mandat de gestion exclusif des fonds ainsi placés.

CONDITIONS - PARTS SOCIALES

Les DONATAIRES déclarent avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données aux présentes et en avoir une copie en leur possession. Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité dans l'exposé qui précède n'ont subi aucune modification à ce jour, à l'exception toutefois de la mise à jour en suite de la donation du 23 décembre 2010 et du décès de Madame OLIVIER, épouse CHAMPIGNEUL, sus mentionnés dans l'exposé qui précède.

En outre les DONATAIRES, s'engagent par les présentes à respecter les statuts et avoir eu la possibilité de consulter tous documents juridiques, comptables et fiscaux se rapportant à la société dénommée « La Cabanes des Pénélopes » qu'ils jugeaient nécessaires.

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE **DU BIEN IMMOBILIER**

Les DONATAIRES seront propriétaires des droits immobiliers présentement donnés, à compter de ce jour.

Ils en auront la jouissance, à compter du jour du décès de la DONATRICE, par suite de la réserve expresse de l'usufruit des droits donnés faite au profit de la DONATRICE.

L'entrée en jouissance aura lieu, par la prise de possession réelle si les biens qui seront libres de toute location ou occupation et par la perception des loyers s'ils sont loués.

EXERCICE DE L'USUFRUIT

L'usufruitière exercera l'usufruit réservé conformément à la loi, mais sera dispensée de donner caution ainsi que de faire dresser un état. Elle veillera à la conservation du BIEN, ne pourra en changer la destination et devra avertir les DONATAIRES de tous empiétements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.

Elle devra continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Toutefois, les polices d'assurance devront faire l'objet d'un avenant pour indiquer le démembrement de propriété entre usufruitière et nus-propriétaires ; la garantie devra être valeur à neuf.

Elle acquittera jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts tels que taxe d'habitation et taxe foncière, les contributions et charges de toute nature.

Elle maintiendra les immeubles, en bon état de réparations, grosses ou menues. Elle pourra faire tous décors et embellissements qu'elle voudra dans les biens donnés, à charge de les laisser en fin d'usufruit au nu-propriétaire, sans indemnité. De leur côté, les DONATAIRES devront, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitière.

REPARATIONS

De convention expresse entre les parties, il est convenu que la DONATRICE supportera toutes les réparations, en ce compris les grosses réparations telles que définies à l'article 606 dudit Code civil, qui seront également supportées par la DONATRICE.

Application des règles de la subrogation réelle sur le prix de vente des biens donnés

L'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente des biens donnés. En conséquence, en cas d'aliénation du ou des biens compris aux présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le ou les nus-propriétaires s'interdisent, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander le partage en toute propriété du prix représentatif de ceux-ci. Les DONATAIRES devront, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur le ou les biens nouvellement acquis. Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine des DONATAIRES de la nue-propriété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un emploi ou d'un échange.

CHARGES ET CONDITIONS

Conditions générales

La présente donation est faite sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes que les **DONATAIRES** seront tenus, ainsi qu'ils s'y obligent, à exécuter et accomplir, à savoir :

1° - Ils prendront les droits immobiliers donnés dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

2° - Ils souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever les biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls.

A ce sujet, la **DONATRICE** déclare que, personnellement, elle n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever lesdits biens et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations autres que celles résultant des présentes ou rapportées aux présentes, de la situation naturelle des lieux, de la Loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété.

3° - Ils acquitteront, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts et contributions de toute nature auxquels les biens dont il s'agit sont et pourront être assujettis, ainsi que tous abonnements contractés à raison, notamment, de l'eau, et s'il y a lieu, du gaz, de l'électricité.

4° - Ils feront leur affaire personnelle de toute police d'assurance pouvant exister sauf à tenir compte, le cas échéant, de ce qui peut avoir été stipulé aux présentes.

CONTRAT D'ASSURANCE

LES **DONATAIRES** feront leur affaire personnelle, lors de leur entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par LE **DONATEUR** relatif à L'**IMMEUBLE** donné.

En cas de continuation de toutes assurances, ils en paieront les primes à leurs échéances à compter du jour de leur entrée en jouissance.

A compter de la signature des présentes et jusqu'au jour de l'extinction d'usufruit, LE **DONATEUR** s'oblige à continuer l'assurance souscrite pour la valeur-reconstruction et à en payer exactement les primes ; il devra en justifier aux **DONATAIRES**, sur la demande de ceux-ci ;

Au surplus, cette assurance devra être transférée par le **DONATEUR** au nom des donataires pour la nue-propriété et au nom des donateurs pour l'usufruit ; il sera stipulé qu'en cas de sinistre, l'indemnité versée par la compagnie sera affectée à la reconstruction sauf accord entre les parties.

IMPOTS

Les **DONATAIRES** acquitteront, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous impôts, contributions, taxes et charges de toute nature concernant le **BIEN** donné.

DISPENSE D'URBANISME

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de la situation des biens immobiliers objet des présentes au regard des servitudes d'urbanisme et elles requièrent expressément le notaire soussigné de ne pas demander de note de renseignement d'urbanisme, de certificat d'urbanisme et autres certificats administratifs complétant normalement celui-ci, déclarant vouloir en faire leur affaire personnelle et décharger le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

CONTRAT D'AFFICHAGE

La **DONATRICE** déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le **BIEN** objet des présentes.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégories 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

La **DONATRICE** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, la **DONATRICE** fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'environnement.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions est demeuré annexé aux présentes après mention. (**Annexe n°4**)

Absence de sinistres avec indemnisation

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

ORIGINE DE PROPRIETE – BIEN IMMOBILIER

La DONATRICE aux présentes est propriétaire du bien immobilier ci-dessus désigné, objet des présentes par suite des faits et actes ci-après relatés, savoir :

Originairement

Les biens immobiliers objet des présentes dépendaient de la communauté ayant existé entre les époux CHAMPIGNEUL/OLIVIER par suite de l'acquisition faite de Monsieur Michel Marie Angèle CLEMENT, technicien horticulteur, né à SAINT MEEN (Ile et Vilaine), le 11 octobre 1954 et Monsieur Paul Claude CLEMENT, ingénieur agricole, né à RABAT (Maroc), le 30 avril 1930.

Suivant acte reçu par Maître Henri MOSCHETTI, notaire à CAGNES SUR MER le 2 mai 1984

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATRE CENT MILLE FRANCS (400.000,00 FRS)

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte, dont une partie, soit la somme de 100 000,00 Francs au moyen d'un prêt consenti par la Caisse d'Épargne d'Antibes, ledit prêt non garanti hypothécairement.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ANTIBES le 28 mai 1984, volume 8141, numéro 3

Laquelle somme est aujourd'hui entièrement remboursée.

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

Décès de Monsieur Emile CHAMPIGNEUL

Monsieur Emile Maurice Alphonse CHAMPIGNEUL en son vivant, Docteur en médecine retraité, époux de Madame Germaine Marguerite OLIVIER demeurant à MEYLAN (Isère) 17 allée des Frênes.

Né à SIDI-BEL-ABBÈS (ALGERIE) le 15 septembre 1925.

Marié sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts (ancienne communauté légale) à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de MAHELMA (ALGERIE) le 20 août 1957.

Est décédé à MEYLAN (Isère) le 29 novembre 2009.

Il a laissé pour recueillir sa succession :

- son conjoint survivant, Madame Germaine Marguerite OLIVIER, susnommée : Commune en biens meubles et acquêts ainsi qu'il résulte de son régime matrimonial énoncé ci-dessus.

- Héritière en vertu de l'article 757 du Code civil au choix, soit de la totalité en usufruit, soit du quart en pleine propriété des biens existants de la succession.

- Bénéficiaire d'un droit d'usage viager sur le mobilier, compris dans la succession, garnissant le logement lui servant d'habitation principale, conformément aux dispositions de l'article 765-2 du Code civil.

Et sa fille unique issue de son union avec son conjoint survivant, Madame Françoise Mélanie Julia CHAMPIGNEUL épouse JOUBERT, susnommée.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Franck VANCLEEMPUT, notaire à MEYLAN le 5 janvier 2010.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée en un acte d'attestation notariée dressé par Maître Franck VANCLEEMPUT, notaire à MEYLAN le 10 mai 2010

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques d'ANTIBES le 21 juin 2010 volume 2010 P numéro 4539.

Donation entre vifs simple

Donation consentie suivant acte reçu Maître Franck VANCLEEMPUT, notaire à MEYLAN (Isère) le 21 septembre 2010, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau de la Conservation des hypothèques de ANTIBES, le 16 novembre 2010, volume 2010 P numéro 8570, aux termes de laquelle Madame Germaine Marguerite OLIVIER, veuve CHAMPIGNEUL a fait donation de la moitié indivise en nue-propiété au profit de sa fille, Madame Françoise JOUBERT, née CHAMPIGNEUL.

Aux termes dudit acte la donatrice a fait réserve à son profit de l'usufruit des biens donnés et a stipulé diverses charges (droit de retour, interdiction d'aliéner, interdiction d'hypothéquer) à ce jour sans objet compte tenu du décès de la donatrice,

Madame OLIVIER veuve CHAMPIGNEUL, survenu à MEYLAN (Isère) le 22 décembre 2012.

DECHARGE RESPECTIVE

Les **DONATAIRES** déclarent être entièrement remplis de leurs droits dans la présente donation-partage.

En conséquence, ils se consentent respectivement toutes décharges nécessaires et renoncent à jamais ne s'inquiéter ni se rechercher dans l'avenir au sujet des biens compris aux présentes, pour quelque cause que ce soit.

CINQUIEME PARTIE FORMALITES – FISCALITE - CLOTURE
--

FORMALITES

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement par les soins du notaire soussigné dans le délai de droit.

AGREMENT

Madame Françoise JOUBERT susnommée, intervenante alors en qualité de gérante et seule associée de la société dénommée « La Cabanes des Pénélopes », après avoir pris connaissance de ce qui précède tant par elle-même que par la lecture que vient de lui en faire le Notaire soussigné, ont déclaré :

- Prendre acte de la présente donation,
- Consentir à la présente donation.
- Agréer les donataires en tant que nouveaux associés.

Un état des inscriptions a été délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de GRENOBLE (Isère) arrêté au 18 octobre 2020, ne révélant aucune inscription du chef de la DONATRICE. Copie de cet état demeuré ci-joint annexé aux présentes après mention (*Annexe n°5*)

DISPENSE DE SIGNIFICATION

A l'instant est intervenue, Madame Françoise JOUBERT agissant en qualité de gérante de la société dénommée « La Cabane des Pénélopes »

LAQUELLE connaissance prise de ce qui précède par la lecture que lui en a donné le notaire soussigné, déclare, ès qualités, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, accepter la cession de parts résultant de la présente donation, en vue de son opposabilité à la société et, par conséquent dispenser les parties de la signification par exploit d'huissier.

Madame Françoise JOUBERT, ès-qualité, déclare qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ni empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de ladite cession.

En conséquence, ladite donation est définitive dès ce jour et par suite des présentes, le capital social, sera désormais réparti comme suit entre les associés.

MODIFICATION DES STATUTS

Les parties décident d'apporter aux statuts les modifications suivantes :

« ...

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital est fixé à la somme de TROIS CENT VINGT DEUX MILLE EUROS (322 000 €).

Il est divisé en TROIS MILLE DEUX CENT VINGT (3220) parts sociales de CENT EUROS (100€) chacune, numérotées de 1 à 3220 inclus, attribuées de la manière suivante :

<u>Associés</u>	<u>Usufruit</u>	<u>Nue-propriété</u>	<u>Pleine propriété</u>
<u>Mme Françoise JOUBERT</u> - 2.962 parts sociales numérotées de 259 à 3220, en pleine propriété, Ci..... - 258 parts sociales numérotées de 1 à 258, en usufruit, Ci.....	258 USU		2.962 PP
<u>Mme Julia JOUBERT</u> - 129 parts sociales, numérotées de 1 à 129 en nue-propriété, Ci.....		129 NP	
<u>Mme Alexandra JOUBERT</u> - 129 parts sociales, numérotées de 130 à 258 en nue-propriété, Ci.....		129 NP	
TOTAL des parts sociales	258		2.962
	3.220 parts sociales		

FISCALITE

DONATIONS/DONS MANUELS ANTERIEURE :

Madame Françoise JOUBERT, DONATRICE aux présentes, déclare qu'elle n'a consenti, antérieurement à ce jour aucune donation ni don manuel, au profit des donataires aux présentes, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, à l'exception toutefois de la donation consentie par elle aux termes d'un acte reçu par Maître Franck VANCLEEMPUT, notaire à MEYLAN (Isère) le 30 janvier 2015, au profit de ses deux filles, portant sur la nue-propriété de parts sociales détenues au

sein de la société civil dénommée « SC DU COLOMBIER ».

Ledit acte a été enregistré auprès de la Recette de GRENOBLE-GRESIVAUDAN (Isère) le 12 mai 2015, bordereau 120, Case 4.

La part taxable reçue par chacune des donataires s'élevait à la somme de 19.618,50 euros.

Ladite donation ayant été consentie depuis moins de quinze ans, sera soumise à la règle du rappel fiscal (*Loi n° 2012-958 de Finances rectificative pour 2012 du 16 août 2012*).

Solde de l'abattement en ligne directe disponible à ce jour (100.000 € - 19.618,50 €) = 80.381,50 euros par donataire.

SITUATION DE FAMILLE :

La **DONATRICE** déclare qu'elle a seulement deux enfants, tous **DONATAIRES** aux présentes.

ABATTEMENTS :

Les **DONATAIRES** déclare vouloir bénéficier pour le présent acte de donation, des abattements prévus par les articles 777, 779, 780 et suivants, 790, 793 et suivants du Code général des impôts, dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

VALEUR DES BIENS DONNES :

Les requérants déclarent s'agissant de la valeur des biens donnés, ce qui suit :

ARTICLE PREMIER - PARTS SOCIALES

LA NUE-PROPRIÉTÉ de DEUX CENT CINQUANTE HUIT (258) PARTS SOCIALES numérotées de 1 à 258 (inclus), détenues par la **DONATRICE** dans la société dénommée « La Cabanes des Pénélopes », plus amplement désignée dans l'exposé qui précède, d'une valeur à ce jour en pleine propriété de 97,54 euros (arrondi) la part sociale,

Soit pour deux cent cinquante-huit parts sociales données, une valeur totale en pleine propriété de : vingt-cinq mille cent soixante-cinq euros arrondi (25.165 euros)

Déduction faite de l'usufruit réservé au profit de la **DONATRICE** évalué eu égard son âge et conformément aux dispositions de l'article 669 I du C.G.I. à 50 % de la valeur en pleine propriété, soit à la somme totale de : douze mille cinq cent quatre-vingt-deux euros cinquante centimes (- 12.582,50 euros)

De sorte que la NUE-PROPRIÉTÉ des parts sociales donnée est évaluée à la somme de **DOUZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS CINQUANTE CENTIMES**

Ci 12.582,50 €

ARTICLE DEUXIEME – BIEN IMMOBILIER

LA NUE-PROPRIÉTÉ DE QUATRE VINGT POUR CENT (80 %) INDIVIS du bien immobilier situé sur la commune de ANTIBES (Alpes Maritimes) 391 Chemin des Groules, cadastré section AH numéro 205, plus amplement désigné dans l'exposé qui précède

Ledit bien immobilier évalué ce jour à la somme totale de **QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (490.000 euros)**

Dont **80 % seulement donné**, est évalués en pleine propriété, à la somme de : **TROIS CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE EUROS (392.000 euros)**

Déduction faite de l'usufruit viager réservé au profit de la **DONATRICE**, évalué eu égard son âge et conformément aux dispositions de l'article 669 I du CGI, à 50 % de la valeur en pleine propriété, soit à la somme de : **CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE EUROS**

Ci : - 196.000,00 €

DE SORTE QUE LA NUE PROPRIETE DONNEE est évaluée à la
somme totale de : CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE EUROS
Ci : 196.000,00 €

TOTAL DE LA MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

La masse totale des biens présents propres donnés EN NUE-
PROPRIETE, et à partager par Madame Françoise JOUBERT, DONATRICE, est
égale à la somme totale de : DEUX CENT HUIT MILLE CINQ CENT QUATRE
VINGT DEUX EUROS CINQUANTE CENTIMES (208.582,50 euros)

Ci 208.582,50 €

Revenant à chaque DONATAIRE, POUR MOITIE, 1/2
Soit la somme de 104.291,25 euros par donataire copartagés

CALCUL DES DROITS DE MUTATION A TITRE GRATUIT

→ Droits dus par Madame Julia JOUBERT

. Valeur des biens donnés	104.291,25 €
. Abattement	- 100.000,00 €
. Abattement déjà utilisé	<u>19.618,50 €</u>
. Assiette taxable	23.909,75 €
. Taux applicable 20 % soit	4.781,95 €
. Décote.....	- 1.806,00 €
. Droits dus :	<u>2.976,00 €</u>
Solde abattement en suite des présente	Néant

→ Droits dus par Madame Alexandra JOUBERT

. Valeur des biens donnés	104.291,25 €
. Abattement	- 100.000,00 €
. Abattement déjà utilisé	<u>19.618,50 €</u>
. Assiette taxable	23.909,75 €
. Taux applicable 20 % soit	4.781,95 €
. Décote.....	- 1.806,00 €
. Droits dus :	<u>2.976,00 €</u>
Solde abattement en suite des présente	Néant

Montant total des droits de mutation à titre gratuit dus 5.952,00 €

Taxe de publicité foncière – Contribution de sécurité immobilière :

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et de la contribution de
sécurité immobilière, les parties déclarent que la quote-part (80%) du bien donné est
évalué en pleine propriété à la somme de 392.000 euros et en nue-propriété à la
somme de 196.000 euros,

En application de l'article 791 du Code général des impôts, il sera perçu sur
la valeur des droits immobiliers présentement donnés : la taxe départementale de
publicité foncière au taux de 0,60 %, majorée des frais d'assiette au taux de 2,37 %.

En application de l'article 296 de l'annexe III du Code général des impôts, il
sera également perçu sur la valeur en pleine propriété (*compte tenu de la réserve
d'usufruit*) des biens immobiliers présentement donnés la contribution de sécurité
immobilière au taux de 0,10 %.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

SITUATION HYPOTHECAIRE

L'état hypothécaire hors formalité délivré le 05 août 2019 par le Service de la Publicité Foncière de ANTIBES I, ne révèle l'existence d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au Service de la Publicité Foncière de ANTIBES I.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric ou collaborateur du Notaire soussigné à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires modificatifs ou rectificatifs des présentes, pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Pour l'accomplissement de l'ensemble des formalités auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de GRENOBLE,

les parties, ou leur représentant es-qualité, agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents d'état civil ou du Greffe du Tribunal de Commerce de GRENOBLE (Isère).

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION

Les **DONATAIRES**, en indivision des droits présentement reconnaissent que le Notaire soussigné les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

Pour compléter l'information des attributaires indivis sont rappelés, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-14, 815-16 et 815-18 du Code civil :

Article 815 du code Civil

« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. »

Article 815-14 du Code Civil

« L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze

jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable. »

Article 815-16 du Code Civil

« Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers. »

Article 815-18 du Code Civil

« Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-propriétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propriété que si aucun nu-propriétaire ne s'en porte acquéreur ; un nu-propriétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur. »

RAPPEL DE L'ARTICLE 751 DU CODE GENERAL DES IMPÔTS **(Modifié par Décret n°2013-463 du 3 juin 2013 - art. 1)**

Les DONATAIRES reconnaissent que le Notaire soussigné les a parfaitement informés des dispositions fiscales de la présomption simple de propriété établie par l'article 751 du Code Général des Impôts ci-après littéralement retranscrit.

Article 751 du Code Général des Impôts

« Est réputé, au point de vue fiscal, faire partie, jusqu'à preuve contraire, de la succession de l'usufruitier, toute valeur mobilière, tout bien meuble ou immeuble appartenant, pour l'usufruit, au défunt et, pour la nue-propriété, à l'un de ses présomptifs héritiers ou descendants d'eux, même exclu par testament ou à ses donataires ou légataires institués, même par testament postérieur, ou à des personnes interposées, à moins qu'il y ait eu donation régulière et que cette donation, si elle n'est pas constatée dans un contrat de mariage, ait été consentie plus de trois mois avant le décès ou qu'il y ait eu démembrement de propriété effectué à titre gratuit, réalisé plus de trois mois avant le décès, constaté par acte authentique et pour lequel la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème prévu à l'article 669.

La preuve contraire peut notamment résulter d'une donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine, quel qu'en soit l'auteur, en vue de financer, plus de trois mois avant le décès, l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi.

Sont réputées personnes interposées les personnes désignées dans l'article 911, deuxième alinéa, du code civil.

Toutefois, si la nue-propriété provient à l'héritier, au donataire, au légataire ou à la personne interposée d'une vente ou d'une donation à lui consentie par le défunt, les droits de mutation acquittés par le nu-propriétaire et dont il est justifié sont imputés sur l'impôt de transmission par décès exigible à raison de l'incorporation des biens dans la succession. »

En outre le Notaire soussigné rappelle que les nus-propriétaires à qui s'applique la présomption de l'article 751 du CGI sont les suivants :

- les héritiers présomptifs du *de cuius* et leurs descendants, même renonçants

ou exclus par testament ;

- les donataires ou légataires même institués par testament postérieur au démembrement de propriété, même renonçants ;

- les personnes réputées interposées entre le défunt et les héritiers, donataires ou légataires et désignées au deuxième alinéa de l'article 911 du code civil. Il s'agit dans tous les cas, de leurs père et mère, de leur époux et, pour les donataires et légataires, de leurs enfants et descendants.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au DONATAIRE qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le ou les biens qui lui sont donnés.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux parties devront s'effectuer aux adresses indiquées en tête des présentes comme constituant leur domicile aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement d'adresse et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

FRAIS

LA DONATRICE déclare par les présentes prendre en charge tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris tout droit complémentaire ou supplémentaire résultant de toute cause ultérieure quelle qu'elle soit.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile en leur demeure sus-indiquée.

Spécialement en ce qui concerne les formalités de publicité foncière et autres et le retour des pièces, domicile est élu en l'Office Notarial du notaire soussigné.

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 des évaluations convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit par aucune contre-lettre contenant une stipulation de soulte.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803

du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

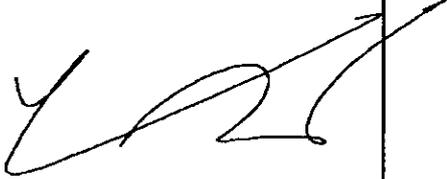
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

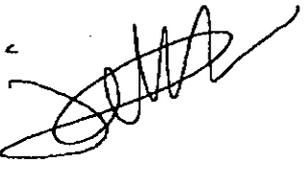
DONT ACTE sans renvoi

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>Mme JOUBERT Françoise a signé à MEYLAN le 23 octobre 2020</p>	
---	--

<p>Mme JOUBERT Julia a signé à MEYLAN le 23 octobre 2020</p>	
---	--

<p>Mme JOUBERT Alexandra a signé à MEYLAN le 23 octobre 2020</p>	
---	---

<p>et le notaire Me ANDRU-MELIARD JULIE a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT LE VINGT TROIS OCTOBRE</p>	
--	--

SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 27 pages, sans renvoi ni mot nul.

Cette copie authentique a été reliée par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition, elle est signée à la dernière page par le Notaire soussigné en Application du décret 71.941 du 26.11.71 ART. 15.



SCI La Cabane des Pénélopes

Société Civile Immobilière

Au capital de 322.000,00 euros

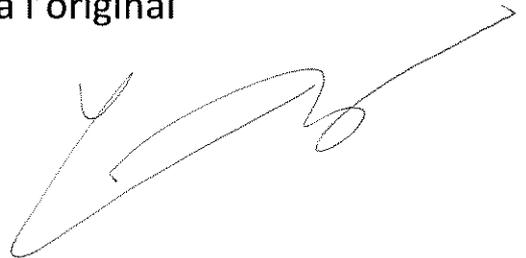
Siège social : MEYLAN (Isère)

18 Allée du Bayart

Immatriculée au RCS de GRENOBLE n° 525 251 401

**STATUTS mis à jour suite donation-partage
en date du 23 octobre 2020**

Copie certifiée conforme
à l'original

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Dossier : CONSORTS CHAMPIGNEUL/JOUBERT
Nature: Statuts société civile « La Cabane des Pénélopes »
Date : 21 SEPTEMBRE 2010
Références : FV /FC
Numéro de dossier : 2010/FV/33544

L'AN DEUX MILLE DIX
Le VINGT ET UN SEPTEMBRE

Maître Franck VANCLEEMPUT, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'Roland LOUVAT, Alain VINCENT, Alain CACH, Ludovic GIRAUD , Franck VANCLEEMPUT et Thomas PLOTTIN' titulaire d'un office notarial dont le siège est à MEYLAN (Isère), 27, boulevard des Alpes.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : STATUTS D'UNE SOCIETE CIVILE.

ASSOCIEES

1°)) Madame Françoise Mélanie Julia **CHAMPIGNEUL**, directrice d'agence Pole Emploi épouse de Monsieur Olivier Pierre Etienne **JOUBERT** demeurant à MEYLAN (Isère) 18 allée du Bayart.

Née à ALGER (ALGERIE) le 30 mai 1963.

Mariée sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de ANTIBES (Alpes-Maritimes) le 5 octobre 1991.
Ledit régime non modifié.

De nationalité française.
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

2°) Madame Germaine Marguerite **OLIVIER**, retraitée, veuve et non remariée de Monsieur Emile Maurice Alphonse **CHAMPIGNEUL** demeurant à MEYLAN (38240) 17 allée des Frênes

Née à ALGER (ALGERIE) le 16 mars 1931.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE – REPRESENTATION

1°) Madame Françoise **CHAMPIGNEUL**, épouse **JOUBERT**, est ici présente.

2°) Madame Germaine **OLIVIER**, Veuve **CHAMPIGNEUL**, est ici présente.

ETAT – 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 susceptible de restreindre leur capacité.

TITRE I - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1- FORME

Il est formé, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du Décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

ARTICLE 2- OBJET

La société a pour objet:

- l'acquisition, l'administration, et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers,
- La prise de participation dans toutes sociétés ou entreprises industrielles ou commerciales, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux ou autrement,
- La gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, notamment par arbitrage, (parts sociales, actions, françaises et étrangères, de titres de créances Et autres valeurs),
- Le recours éventuel à l'emprunt pour faciliter les opérations ci-dessus; l'octroi de toutes garanties,
- De manière exceptionnelle, la vente de tout ou partie de l'actif social, à condition de respecter le caractère civil de la société et à condition de remployer le prix dans une acquisition mobilière ou immobilière si cette cession concerne la totalité des biens de la société.
- Et généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

A cet égard, il est expressément précisé que la société pourra, à titre occasionnel et gratuit, se porter caution d'un prêt consenti à l'un des associés ayant pour objet tous types d'acquisitions.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La Société est dénommée « **La Cabane des Pénélopes** »

Cette dénomination devra être précédée ou suivie dans toutes pièces destinées aux tiers des mots 'Société Civile' et de la mention du capital social, ainsi que du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à MEYLAN (38240) 18 allée du Bayart

Le transfert du siège social est décidé par décision extraordinaire des associés.
La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés auprès du greffe du Tribunal de GRENOBLE

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est de QUATRE VINGT DIX NEUF (99) années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

ARTICLE 6- APPORTS

I – BIEN SIS A ANTIBES (06600) 9Bis avenue des Motels

- Sur la commune de ANTIBES (Alpes-Maritimes) 9 bis avenue des Motels .

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé "EL GRANADA"
Cet immeuble à usage principal d'habitation consiste en un corps de bâtiment élevé de trois étages sur rez-de-chaussée, désigné B, comprenant:

Au rez-de-chaussée, onze garages et neuf caves, et à chacun des étages, trois appartements, désignés Sud, Médian et Nord, et d'un corps de sept parties individuelles désigné "Parking B" situé dans une partie Nord-Est du terrain.

Cadastré sous les références suivantes :

- section : Cr, numéro : 142, lieudit : 9 bis avenue des Motels, pour une contenance de : 12a 75ca.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO CINQ (5)

Dans le Bâtiment B, une cave numéro 5, la cinquième dans le groupe de six caves, en suivant de l'Ouest à l'Est dans le corps principal du bâtiment "B".

Et les deux/millièmes (2/1000èmes) des parties communes générales et les 2/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

LOT NUMERO ONZE (11)

Un garage numéro NEUF du plan des garages, rez-de-chaussée à l'angle Nord-Ouest du Bâtiment "B".

Et les douze/millièmes (12/1000èmes) des parties communes générales et les 12/1000èmes des parties communes spéciales du bâtiment "B".

LOT NUMERO VINGT CINQ (25)

Dans le Bâtiment B, au 2ème étage, un appartement composé de: hall, cuisine, living room, bains, lingerie et deux chambres, water-closet, balcon et loggia.

Et les quatre vingt un/millièmes (81/1000èmes) des parties communes générales et les 83/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

- REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître FALQUE, notaire à CARPENTRAS, le 3 février 1967 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ANTIBES 1er BUREAU, le 18 avril 1967, volume 7898, numéro 23 suivi, savoir :

- Ledit acte a fait l'objet d'une attestation rectificative, publiée le 2 janvier 1969, volume 9293 , numéro 7.

OBSERVATION étant ici faite que certaines dispositions du règlement de copropriété ci-dessus, et de ses modificatifs éventuels, peuvent se trouver modifiées ou encore réputées non écrites en vertu des dispositions impératives de l'article 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985, comme non conformes aux dispositions légales en vigueur.

EVALUATION

Cet immeuble évalué en pleine propriété à la somme de DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (205 000 €) , et apporté savoir :

- Par Madame Germaine OLIVIER, veuve CHAMPIGNEUL :
 - En pleine propriété pour une valeur de CENT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (102 500 €)

- En usufruit pour une valeur de TRENTE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (30 750 €)
- Par Madame Françoise **CHAMPIGNEUL**, épouse **JOUBERT** :
- * En nue-propiété pour une valeur de SOIXANTE ET ONZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (71 750 €)

SYNDIC

Le syndic actuel de l'immeuble est : DOMI-SILE 30 rue Aubernon (06600) ANTIBES

EFFET RELATIF

- Acquisition suivant acte reçu par Maître FALQUE, notaire à CARPENTRAS le 21 décembre 1968 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de ANTIBES le 9 janvier 1969, volume 9309, numéro 8
- Attestation de propriété immobilière reçu par Maître Franck **VANCLEEMPUT**, notaire soussigné le 10 mai 2010, dont une copie authentique est en cours de publication au premier bureau des Hypothèques d'ANTIBES.

ORIGINE DE PROPRIETE

A - ACQUISITION DU BIEN PAR MONSIEUR ET MADAME CHAMPIGNEUL

Les biens immobiliers objet des présentes dépendaient de la communauté ayant existé entre les époux **CHAMPIGNEUL/OLIVIER** par suite de l'acquisition faite par Monsieur CHAMPIGNEUL seul pour le compte de la communauté de Monsieur Gilbert Fernand CHAPELET, entrepreneur de maçonnerie, né à AUBIGNAN (Vaucluse), le 25 juin 1919 et de Madame Jeannine Delphine Henriette ROYER, son épouse, née à CAROMB (Vaucluse), le 10 mai 1921

Suivant acte reçu par Maître FALQUE, notaire à CARPENTRAS le 21 décembre 1968

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT VINGT MILLE FRANCS (120.000,00 FRS)

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

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

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ANTIBES le 9 janvier 1969, volume 9309, numéro 8

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

B – DECES DE MONSIEUR EMILE CHAMPIGNEUL

Monsieur Emile Maurice Alphonse **CHAMPIGNEUL** en son vivant, Docteur en médecine retraité, époux de Madame Germaine Marguerite **OLIVIER** demeurant à MEYLAN (Isère) 17 allée des Frênes.

Né à SIDI-BEL-ABBÈS (ALGERIE) le 15 septembre 1925.

Marié sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts (ancienne communauté légale) à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de MAHELMA (ALGERIE) le 20 août 1957.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Est décédé à MEYLAN (Isère) le 29 novembre 2009.

Laissant pour recueillir sa succession, savoir :

1°) Son épouse survivante :

Madame Germaine Marguerite **OLIVIER**, apporteur, au présent acte.

Comme :

- Commune en biens meubles et acquêts ainsi qu'il résulte de son régime matrimonial énoncé ci-dessus.
- Héritière en vertu de l'article 757 du Code civil au choix, soit de la totalité en usufruit, soit du quart en pleine propriété des biens existants de la succession.
- Bénéficiaire d'un droit d'usage viager sur le mobilier, compris dans la succession, garnissant le logement lui servant d'habitation principale, conformément aux dispositions de l'article 765-2 du Code civil.

2°) Et sa fille, Madame Françoise **CHAMPIGNEUL**, épouse **JOUBERT**, susnommée, unique enfant issue de son mariage avec son épouse survivante. HERITIERE pour le tout, sauf les droits du CONJOINT SURVIVANT.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Franck **VANCLEEMPUT**, notaire soussigné à MEYLAN (Isère) le 5 janvier 2010,

Suivi d'une attestation immobilière dressé par Maître **VANCLEEMPUT** le 10 mai 2010, en cours de publication au 1^{er} bureau des Hypothèques d'ANTIBES.

Aux termes de cet acte, le CONJOINT SURVIVANT a déclaré opter pour la totalité en usufruit.

II – BIEN SITUE A MONTPELLIER 75 AVENUE DU PONT TRINQUAT

Sur la commune de MONTPELLIER (Hérault) 75, avenue du Pont Trinquat .

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « RESIDENCE GAUGUIN »,

Cadastré sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			Ha	A	C a
EY	628	75, avenue du Pont Trinquat		86	52

LOT NUMERO QUARANTE DEUX (42)

Un cellier situé au sous-sol du bâtiment A, n°42 du plan.
Et un/dix millièmes (1/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes.

LOT NUMERO CENT QUARANTE QUATRE (144)

Un appartement de type T3, situé au 4^{ème} étage du bâtiment A, escalier 2, à gauche de l'escalier et au fond du couloir, comprenant : séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC, dégagement, loggia-balcon.
Et les quatre vingt onze /dix millièmes (91/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes.

LOT NUMERO DEUX CENT CINQUANTE NEUF (259)

L'emplacement de parking extérieur, n°259 du plan.
Et les deux/dix millièmes (2/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes.

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Hubert RAMON, notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 21 janvier 1982, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 25 janvier 1982, volume 241, numéro 365.

Procès-verbal de cadastre n°2907 V du 13 mai 1994 entraînant modificatif de l'assiette de copropriété, et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 24 mai 1994, volume 94 P, n°5948.

SYNDIC

Le syndic actuel de l'immeuble est : **JACQUES LACOMBE SA**, 17 Boulevard Sarrail, 34000 MONTPELLIER.

EVALUATION

Cet immeuble est évalué en pleine propriété à la somme de CENT DIX SEPT MILLE EUROS (117 000 €)

EFFET RELATIF

Donation suivant acte reçu par Maître Alain **VINCENT**, notaire à MEYLAN (Isère), le 30 décembre 2008 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des Hypothèques de MONTPELLIER le 20 mai 2009 volume 2009 P N°5835.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers, objet des présentes, appartiennent à Madame Françoise **CHAMPIGNEUL**, épouse **JOUBERT**, susnommée, aux termes d'un acte reçu par Maître Alain **VINCENT**, notaire associé à MEYLAN (Isère) le 30 décembre 2008, contenant :

donation au profit de :

Madame Françoise **CHAMPIGNEUL**, épouse **JOUBERT**, susnommée, leur fille.

Par :

Monsieur Emile Maurice Alphonse **CHAMPIGNEUL**, Docteur en médecine retraité, et Madame Germaine Marguerite OLIVIER, Sans Profession, son épouse, demeurant à ANTIBES (Alpes-Maritimes) El Granada, 9 bis, avenue des Motels.

Nés, savoir :

Monsieur à SIDI-BEL-ABBES (ALGERIE) le 15 septembre 1925.

Madame à ALGER (ALGERIE) le 16 mars 1931.

Mariés sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts (ancienne communauté légale) à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MAHELMA (Algérie) le 20 août 1957.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Audit acte il a été attribué en pleine propriété à Madame Françoise **CHAMPIGNEUL**, épouse **JOUBERT**, leur fille, le bien sis à MONTPELLIER (Hérault) sus énoncé.

Une copie authentique a été publiée au premier bureau des Hypothèques de MONTPELLIER le 20 mai 2009 volume 2009 P N°5835.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens immobiliers objet des présentes appartenait aux époux **CHAMPIGNEUL/OLIVIER** par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite aux termes d'un acte reçu par Me Hubert **RAMON**, notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 12 mars 1986, contenant vente par :

Mademoiselle Paulette Suzanne **OLIVIER**, sans profession, demeurant à MONTPELLIER, 75 avenue du Pont Trinquat, Résidence Le Gauguin, bâtiment A, Célibataire,

Née à BLIDA (Algérie), le 9 novembre 1906.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATRE CENT MILLE FRANCS (400.000 F)

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de MONTPELLIER le 28 avril 1986, volume 338, numéro 172.

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

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

L'origine de propriété plus antérieure demeurera dans une note annexée aux présentes après mention.

DROIT DE RETOUR

Il a été mentionné dans l'acte de donation du 30 décembre 2008 concernant le bien sis à MONTPELLIER (Hérault) 75 avenue du Pont Trinquat, ce qui suit :

« LE DONATEUR réserve expressément le droit de retour prévu par l'article 951 du Code civil, sur tous les biens par lui donnés, pour le cas où LE DONATAIRE viendrait à décéder avant lui sans enfants ou descendants (légitimes, naturels ou adoptifs) et pour le cas où les enfants ou descendants du DONATAIRE viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant LE DONATEUR. Cette réserve ne mettra pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou de tous legs en usufruit que LE DONATAIRE a pu ou pourra faire en faveur de son conjoint. »

Les parties déclarent que le droit de retour portera désormais sur les parts de société subrogées aux biens donnés.

INTERDICTION D'ALIENER

Il est également mentionné dans l'acte de donation du 30 décembre 2008 concernant le bien sis à MONTPELLIER (Hérault) 75 avenue du Pont Trinquat, ce qui suit :

« En raison des charges et réserves stipulées aux présentes, LE DONATEUR interdit formellement au DONATAIRE qui s'y soumet, de vendre, hypothéquer, nantir et généralement aliéner LE BIEN donné, pendant la vie du DONATEUR et sans son concours, à peine de :
- nullité de ces aliénations ou hypothèques,
- et révocation des présentes. »

Aux présentes, intervient :

- Madame Germaine **OLIVIER**, veuve de Monsieur **CHAMPIGNEUL**, susnommée

Laquelle déclare renoncer purement et simplement à la clause « **INTERDICTION D'ALIENER** » prévue dans l'acte du 30 décembre 2008 susmentionné.

SUBROGATION CONVENTIONNELLE

Aux présentes, les parties ont apporté conjointement la nue-propriété et l'usufruit du bien immobilier à la société savoir :

Par Madame Germaine **OLIVIER**, veuve **CHAMPIGNEUL**

- l'appartement d'ANTIBES à concurrence de 30 750 € en US

Par Madame Françoise **OLIVIER**, épouse **JOUBERT**

- l'appartement d'ANTIBES, à concurrence de 71 750 € en NP

Le surplus, soit la somme de DEUX CENT DIX NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (219 500 €) étant apporté en pleine propriété par la mère et la fille.

De sorte qu'en rémunération de ces apports, des parts de même nature ont été attribuées.

Les parties déclarent vouloir reporter conventionnellement le démembrement de propriété du bien immobilier sur les parts sociales, de sorte qu'il ne sera pas attribué de parts en pleine propriété sur la quote part des biens démembrés apportés.

PROPRIETE - JOUISSANCE

La société sera propriétaire des biens présentement apportés, à compter de ce jour et en aura la jouissance à compter du **1^{er} janvier 2011** par la perception des loyers.

URBANISME

Certificats d'urbanisme

Les pièces et documents d'urbanisme et de voirie relatifs aux biens faisant l'objet de l'apport en nature ont été visés par les parties qui déclarent ici en avoir pris connaissance et sont demeurés joints et annexés aux présentes après mention, savoir :

- Certificat d'urbanisme délivré par la Mairie d'ANTIBES
- Certificat d'urbanisme délivré par la Mairie de MONTPELLIER

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

1°) CONCERNANT LE BIEN SIS A ANTIBES (06600) 9 BIS AVENUE DES MOTELS

Le BIEN est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L.211-1 et suivants du Code de L'Urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'aliéner a été notifiée au maire de la Commune de la situation de l'immeuble ou à son délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Maire de ladite Commune a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte d'une lettre régulièrement visée dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes, après mention.

.2°) CONCERNANT LE BIEN SIS A MONTPELLIER (Hérault) 75 AVENUE DU PONT TRINQUAT

Le BIEN est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L.211-1 et suivants du Code de L'Urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'aliéner a été notifiée au maire de la Commune de la situation de l'immeuble ou à son délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Maire de ladite Commune a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte d'une lettre régulièrement visée dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes, après mention.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

CONCERNANT LE BIEN SIS A ANTIBES

Les parties déclarent conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, mais par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé en vertu des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité **Ib** et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

En conséquence, il a été délivré par les parties un état des risques en date de ce jour, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Le bénéficiaire de l'apport déclare avoir pris connaissance de ce document et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

CONCERNANT LE BIEN SIS A MONTPELLIER

Les parties déclarent conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, mais par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé en vertu des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité **0** et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

En conséquence, il a été délivré par les parties un état des risques en date de ce jour, demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Le bénéficiaire de l'apport déclare avoir pris connaissance de ce document et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent apport est fait aux charges et conditions suivantes que la société bénéficiaire s'oblige à exécuter, savoir :

Etat

- De prendre l'immeuble apporté dans l'état où il se trouve à ce jour sans pouvoir exercer aucun recours, ni répétition contre l'apporteur pour raison soit de mitoyenneté, soit de défaut d'alignement, soit de mauvais état des bâtiments, du sol ou du sous-sol, soit de vices cachés, soit enfin d'erreur dans la désignation ou dans la contenance, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de la société bénéficiaire.

Servitudes

- De souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever les immeubles apportés, y compris toutes servitudes publiques et toutes celles pouvant résulter de toutes prescriptions d'urbanisme ou de tout plan d'aménagement, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre l'apporteur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.

Abonnements aux services

- De faire son affaire personnelle, de manière à ce que l'apporteur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet, de l'exécution ou de la résiliation de tous contrats et traités qui ont pu être contractés par l'apporteur, ou les précédents propriétaires, pour le service de l'eau, de l'électricité et du gaz s'il y a lieu et d'en payer les redevances à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Impôts et taxes

- d'acquitter, à compter du même jour, tous impôts, taxes et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur lesdits immeubles.

Assurances

- De poursuivre l'exécution de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres qui ont pu être contractées par l'apporteur concernant les biens immobiliers apportés et de faire son affaire personnelle de tous renouvellements et modifications à y apporter ; d'en payer les primes et cotisations lors de leur échéance, le tout de manière à ce que l'apporteur ne puisse être inquiété ni recherché de quelque manière que ce soit.

Frais

Enfin la société bénéficiaire paiera tous les frais, droits, honoraires et émoluments des présentes et ceux qui en seront la conséquence.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Pour satisfaire aux dispositions légales sur **les plus-values** immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts, l'apporteur déclare sous sa responsabilité :

1°) qu'il a son domicile à l'adresse indiquée ci-dessus et qu'il dépend du centre des impôts de :

- Madame Germaine **OLIVIER**, veuve de Monsieur **CHAMPIGNEUL** :
GRENOBLE/GRESIVAUDAN 1 rue Joseph Chanrion (38000) GRENOBLE

-Madame Françoise **CHAMPIGNEUL** épouse de Monsieur **JOUBERT** :
GRENOBLE/GRESIVAUDAN 1 rue Joseph Chanrion (38000) GRENOBLE

2°) Que les bien apportés sont sa propriété, savoir :

**A - En ce qui concerne les biens sis à ANTIBES (06600) 9Bis
avenue des Motels**

1 - En ce qui concerne Madame Germaine CHAMPIGNEUL

A concurrence de la moitié, en pleine propriété acquis des époux **CHAPELET/ROYER** aux termes d'un acte reçu par Maître **FALQUE**, notaire à CARPENTRAS le 21 décembre 1968, publié au Bureau des Hypothèques d'ANTIBES le 9 janvier 1969, volume 9309 numéro 8

A concurrence de la moitié en usufruit reçu de Monsieur Emile **CHAMPIGNEUL**, aux termes d'un acte dressé par Maître Franck **VANCLEEMPUT** le 10 mai 2010 en cours de publication, contenant attestation de propriété immobilière

- Que le bien présentement apporté est donc sa propriété depuis plus de quinze ans.

En conséquence, le présente mutation est donc exonérée d'impôt sur la plus value conformément à l'article 150VC-1 du code Général des Impôts par le jeu des abattements de 10% par année de détention au-delà de la cinquième.

2 - En ce qui concerne Madame Françoise CHAMPIGNEUL, épouse JOUBERT

A concurrence de la moitié en nue-propriété reçu de Monsieur Emile **CHAMPIGNEUL**, aux termes d'un acte dressé par Maître Franck **VANCLEEMPUT** le 10 mai 2010 en cours de publication, contenant attestation de propriété immobilière

Concernant l'apport en nue propriété, le bien apporté ayant une valeur identique à celle de la déclaration de succession, la présente mutation est exonérée d'impôt sur la plus value.

**B - En ce qui concerne les biens sis à MONTPELLIER (Hérault)
75 avenue du Pont Trinquat**

1 - Les biens appartiennent à Madame Françoise **CHAMPIGNEUL**, épouse JOUBERT, suivant acte reçu par Maître Alain **VINCENT**, notaire susnommé le 30 décembre 2008, publié au premier bureau des Hypothèques de MONTPELLIER le 20 mai 2009 volume 2009 P N°5835 contenant donation par les époux **CHAMPIGNEUL/OLIVIER**, tous deux susnommés.

2 – Le bien étant apporté en pleine propriété par Madame Françoise **CHAMPIGNEUL**, épouse **JOUBERT**, susnommée, et ayant une valeur identique à celle de la donation sus énoncée , la présente mutation est exonérée d'impôt sur la plus value.

DROITS DE MUTATION

Le présent apport est exonéré de droits de mutation conformément à l'article 810 bis du Code général des Impôts.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur des biens apportés.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

Les apporteurs déclarent :

- qu'ils n'ont pas et n'ont jamais été en état de faillite, de liquidation judiciaire, de règlement judiciaire, de redressement judiciaire, ni de cessation des paiements,
- qu'il n'existe de leur chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition par eux des biens apportés
- et que lesdits biens apportés sont libres de tout privilège ou hypothèque.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité unique d'Enregistrement et de Publicité foncière, savoir

- Concernant le biens sis à ANTIBES (06600) : **au premier Bureau des Hypothèques d'ANTIBES**
- Concernant le biens sis à MONTPELLIER (Hérault) : **au premier Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER**

Dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de la société.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires, à tout clerc ou employé de la Société Titulaire d'un Office Notarial dont est membre le notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'état civil, cadastraux ou hypothécaires.

II – APPORTS

APPORTS EN NATURE

Madame Germaine **OLIVIER**, veuve de Monsieur **CHAMPIGNEUL** apporte :

- La pleine propriété du bien situé à ANTIBES (06600) 9 bis avenue
Des Motels à hauteur de CENT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS, CI...102 500 €

- l'usufruit du bien situé à ANTIBES (06600) 9 bis avenue
Des Motels à hauteur de TRENTE MILLE SEPT CENT CINQUANTE
EUROS, CI.....30 750 €

Madame Françoise **CHAMPIGNEUL**, épouse **JOUBERT** apporte :

- La nue-propriété du bien situé à ANTIBES (06600) 9 bis avenue
Des Motels à hauteur de SOIXANTE ET ONZE MILLE SEPT CENT
CINQUANTE EUROS, CI.....71 750 €

- La pleine propriété du biens sis à MONTPELLIER (Hérault)
75 avenue du Pont Trinquant, à hauteur de CENT DIX SEPT MILLE
EUROS, CI.....117 000 €

**TOTAL DE L' APPORT IMMOBILIER : TROIS CENT VINGT
DEUX MILLE EUROS, CI.....322 000 €**

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital est fixé à la somme de TROIS CENT VINGT DEUX MILLE EUROS (322 000 €).

Il est divisé en TROIS MILLE DEUX CENT VINGT (3220) parts sociales de CENT EUROS (100€) chacune, numérotées de 1 à 3220 inclus, attribuées de la manière suivante :

<u>Associés</u>	<u>Usufruit</u>	<u>Nue-propriété</u>	<u>Pleine propriété</u>
<u>Mme Françoise JOUBERT</u> - 2.962 parts sociales numérotées de 259 à 3220, en pleine propriété, Ci..... - 258 parts sociales numérotées de 1 à 258, en usufruit, Ci,.....	258 USU		2.962 PP
<u>Mme Julia JOUBERT</u> - 129 parts sociales, numérotées de 1 à 129 en nue-propriété, Ci.....		129 NP	
<u>Mme Alexandra JOUBERT</u> - 129 parts sociales, numérotées de 130 à 258 en nue-propriété, Ci.....		129 NP	
TOTAL des parts sociales	258		2.962
3.220 parts sociales			

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1 - Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

2 - De même, le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

ARTICLE 9 - REVENDICATION PAR UN CONJOINT EN BIENS DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article 12 "CESSION DE PARTS SOCIALES" pour les cessions à des personnes étrangères à la société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 10- DEPOT DE FONDS

La société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces fonds, la fixation des intérêts, etc... Sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

ARTICLE 11- PARTS SOCIALES

1 - Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

2 - Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

3 - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

4 - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

REPARTITION DU DROIT DE VOTE RELATIF AU DROITS SOCIAUX DEMEMBRES

L'usufruitier, sous réserve du droit de participation à l'assemblée du nu-proprétaire, ci-après visé, exerce seul le droit de vote attaché aux parts sociales dont la propriété est démembrée, à l'exception des décisions concernant la dissolution, la prorogation, la transformation de la société en une société d'une autre forme, sa fusion avec une autre société, lesquelles relèveront des décisions du nu-proprétaire.

Le nu-proprétaire doit, en toute hypothèse, être régulièrement convoqué aux assemblées générales dans lesquelles l'usufruitier exerce seul le droit de vote. En sa qualité d'associé, il bénéficie du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Il peut émettre un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote de l'usufruitier et peut obtenir que soient consignées dans le procès-verbal ses observations éventuelles. La même faculté lui est offerte en cas de consultation écrite.

ARTICLE 12- CESSIION DES PARTS SOCIALES

1 - La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique uniquement. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être acceptée par la société dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et dépôt au registre du commerce et des sociétés de deux copies de l'acte authentique.

2 - Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Dans tous les autres cas, les cessions ne peuvent s'effectuer qu'avec l'agrément de la collectivité des associés statuant à la majorité extraordinaire visée à l'article 24 ci-après, les parts du cédant étant prises en considération pour le calcul de cette majorité.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les trente jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 24 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

ARTICLE 13- TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES

1 - En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les ayants droit ou héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé, ou descendants directs du défunt, sous réserve de l'agrément des intéressés (lorsqu'ils ne sont pas déjà associés) par la collectivité des associés statuant à la majorité extraordinaire visée à l'article 24 ci-après. L'indivision participant au vote par son représentant n'étant comptée que pour une seule tête pour le calcul de la majorité en nombre.

2 - Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé ou ayants droit, doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès par la production de la copie authentique d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

3 - l'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

A cet effet, dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre, faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il rejette l'agrément sollicité et dans l'affirmative le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé, la société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

4 - Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la société en vue d'annulation, est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux de l'intérêt légal depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

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

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

5 - A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires sont réputés agréés en tant qu'associés de la société.

ARTICLE 14- RESPONSABILITE DES ASSOCIES

1 - Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2 - Vis-à-vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite société et restée infructueuse.

ARTICLE 15- DECES - INCAPACITE - RETRAIT D'UN ASSOCIE

1 - La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit au cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 23 (Assemblée générale ordinaire). La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

2 - Le retrait total ou partiel d'un associé devra être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

Toutefois, en cas de démembrement de parts sociales, le retrait ne pourra intervenir, outre les conditions susmentionnées, qu'en cas de demande adressée à la société concurremment par le nu-proprétaire et l'usufruitier.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 16 - REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

1 - l'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la société, les parties aux présentes lui reconnaissant la qualité d'associé.

2 - La réunion de la pleine propriété de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

3 - La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, si celui-ci est une personne morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 17- GERANCE

1 - La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 23 (Assemblée générale ordinaire).

2 – Est nommée gérante de la société pour une durée non limitée :

- Madame **Francoise CHAMPIGNEUL**, épouse **JOUBERT**, susnommée, qui déclare accepter ses fonctions.

3 - La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet sauf les restrictions ci-après mentionnées.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent ensemble ou séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

RESTRICTION STATUTAIRE AUX POUVOIRS DU GERANT

Dans les rapports entre associés, chaque gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Toutefois, concernant les actes de disposition, les associés précisent que l'ensemble des co-gérants devra donner son accord aux actes de disposition afférents à l'actif social.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné, qu'en application de l'article 1849 du Code civil, *"Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.*

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers".

4 - La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle du gérant, de l'un ou plusieurs d'entre eux, précédée de la mention "pour la Société Civile « **La Cabane des Pénélopes** », le gérant" ou "l'un des gérants".

5 - Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

6 - La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

7 - Le gérant est révocable par une décision unanime des associés, y compris sa voix si il a la qualité d'associé.

8 - En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

ARTICLE 18- REMUNERATION

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération dont toutes les modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant à la majorité ordinaire, en accord avec le ou les intéressés.

Les gérants ont droit en outre au remboursement de leurs frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, et ce, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 19- RESPONSABILITE

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

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

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

ARTICLE 20- DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

ARTICLE 21 - ASSEMBLEES GENERALES

1 - l'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2 - Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

3 - Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée représenté par un autre associé justifiant de son pouvoir.

4 - l'assemblée générale est présidée par le gérant ou s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

5 - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

ARTICLE 22- CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance. Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

ARTICLE 23- ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé.

Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par une décision des associés **à l'unanimité**.

ARTICLE 24- ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

1 - l'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider:

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la société,
- la transformation de la société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices.

2 - Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par une décision des associés **à l'unanimité**.

ARTICLE 25- EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2011.

ARTICLE 26- COMPTES SOCIAUX

1 - Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

2 - En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 27- AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

1 - Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

2 - Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

3 - En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, par référence à l'Instruction de l'Administration fiscale du 8 novembre 1999, (publiée au B.O.I. du 17 novembre 1999), le résultat courant aussi bien négatif que positif sera imposé au nom de l'usufruitier et le résultat exceptionnel, résultant notamment des plus ou moins-values consécutives à la cession d'éléments composant l'actif immobilisé, sera imposé au nom du nu-proprétaire.

ARTICLE 28 – COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

En accord avec le gérant, chacun des associés peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec le gérant et conformément à la législation en vigueur. Faute d'accord exprès en ce sens, les fonds portent intérêt au taux maximum fiscalement déductible et les retraits ne sont possibles que moyennant préavis minimum de dix-huit mois.

ARTICLE 29- LIQUIDATION DE LA SOCIETE

1 - A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

2 - Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

3 - Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 30- CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

ARTICLE 31- PERSONNALITE MORALE - IMMATRICULATION

1 - La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

2 - Les associés donnent tous pouvoirs aux gérants ou à l'un d'eux, nommés aux termes des présents statuts, à l'effet de, au nom et pour le compte de la société, accomplir les actes entrant dans l'objet social, et effectuer toutes les formalités nécessaires au greffe du Tribunal de Commerce aux fins d'immatriculation de la société.

ARTICLE 32 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la société.

ARTICLE 33 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

ARTICLE 34 – DECLARATIONS FISCALES

Les présents statuts sont exonérés de droit fixe d'enregistrement en application des articles 810-I et 810 bis du Code général des impôts.

ANNEXES

- Origine antérieure de propriété (ANTIBES)
- Origine antérieure de propriété (MONTPELLIER)
- Certificats d'urbanisme Mairies d' ANTIBES et MONTPELLIER
- DIA ANTIBES
- DIA MONTPELLIER
- Etats hypothécaires ANTIBES ET MONTPELLIER
- Etats des Risques ANTIBES et MONTPELLIER

ARTICLE 35 – LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques en vue de la publicité foncière, ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.