

RCS : NANTES
Code greffe : 4401

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 NANTES atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2020 D 01689
Numéro SIREN : 892 076 670
Nom ou dénomination : MONTJOYEUX

Ce dépôt a été enregistré le 06/04/2022 sous le numéro de dépôt 6040



Office Notarial
Maître Benjamin KUHN
Maître Sandra COSSIN

LE 23 DECEMBRE 2020

DONATION-PARTAGE

Par
M et Mme GIBORY
A leur enfants

Maître Benjamin KUHN, Maître Sandra COSSIN
Et leurs collaborateurs

Vous remerciant de la confiance que vous leur témoigniez
A l'occasion de ce dossier.

Ils restent à votre entière disposition pour vous conseiller en tout domaine, et notamment en droit de la famille, droit des affaires (sociétés et fonds de commerce), droit immobilier, droit rural, gestion de patrimoine, etc...

9, Rue Jeanne d'Arc – B.P. 21723 – 44017 NANTES Cedex 1 - ☎ 02.51.72.93.13.
Bureau Annexe (44440) JOUE-SUR-ERDRE - ☎ 02.40.72.35.48.
E – Mail : office.boussionetassocies@notaires.fr

12293104
Volume : 2021P

N° de répertoire : 841
N° 1383

Publié et enregistré le 01/03/2021
Au service de la publicité foncière de CHALLANS

Notes

Droits :	1775,00 €
Taxe 879 CGI :	391,00 €
TOTAL:	2166,00 €
Service de la publicité foncière :	

12293104
LP/AP/

L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE VINGT TROIS DÉCEMBRE

A NANTES (Loire-Atlantique) , 9, rue Jeanne d'Arc
PARDEVANT Maître Laurence PICART Notaire au sein de la Société
Civile Professionnelle « Benjamin KUHN et Sandra COSSIN, notaires associés »,
titulaire d'un Office Notarial à NANTES (Loire-Atlantique), 9, rue Jeanne d'Arc,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEURS

Monsieur Yves Robert **GIBORY**, orthodontiste, et Madame Anna Jane
Henriette **LEPECULIER**, dentiste, son épouse, demeurant ensemble à NANTES
(44000) 46, rue de la Distillerie.

Monsieur est né à BREST (29200) le 10 septembre 1958,

Madame est née à NANTES (44000) le 6 décembre 1961.

Initialement mariés à la mairie de NOIRMOUTIER EN L'ILE (85330)
le 4 juillet 1987 initialement sous le régime de la séparation de biens aux termes du
contrat de mariage reçu par Maître Henri PELLETIER, notaire à LA ROCHE-SUR-
YON (85000) le 1^{er} juin 1987.

Actuellement soumis au régime de la communauté universelle aux termes de
l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Loïc DEIN,
notaire à NANTES le 1^{er} mars 2010, homologué suivant jugement rendu par le
Tribunal de grande instance de NANTES le 14 septembre 2010.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

Ci-après figurant sous le nom le "**DONATEUR**".

DONATAIRES

1°/ Monsieur Louis Henry Edouard **GIBORY**, demeurant à CREIL (60100) base aérienne - 110 allée du lieutenant Maurice Choron.
Né à NANTES (44000) le 9 novembre 1992.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

2°/ Monsieur Hubert Paul Eugène **GIBORY**, demeurant à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009) 3 rue de Budapest.
Né à NANTES (44000) le 13 novembre 1993.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

3°/ Monsieur Paul Olivier Emile **GIBORY**, demeurant à NANTES (44000) 46 rue de la Distillerie.
Né à NANTES (44000) le 12 juillet 1997.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

4°/ Monsieur Edmond Charles **GIBORY**, demeurant à NANTES (44000) 46 rue de la Distillerie.
Né à NANTES (44000) le 7 décembre 1998.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

ENFANTS du "**DONATEUR**" et présomptifs héritiers pour un quart (1/4).

Ci-après figurant sous le nom le "**DONATAIRE**" ou les "**DONATAIRES**".

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

La présente donation-partage est **CONJONCTIVE**.

Le **DONATEUR** a pour ses seuls présomptifs héritiers les **DONATAIRES**.

En vue de prévenir toutes difficultés que pourraient faire naître, après son décès, le partage de certains de ses biens entre eux, le **DONATEUR** leur a proposé, ce qu'ils ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé desdits biens que ces biens soient propres ou communs.

ABSENCE DE DONATIONS ANTERIEURES

Le **DONATEUR** déclare n'avoir consenti jusqu'à ce jour aucune donation.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

- Que leur état-civil et leur domicile est celui indiqué aux présentes.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.
- Qu'elles 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**.

DONATION-PARTAGE

Le **DONATEUR** fait, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil aux **DONATAIRES**, qui acceptent expressément, 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

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

- Biens communs de Madame Anna LEPECULIER et Monsieur Yves GIBORY

Article un

La nue-propriété du bien ci-après désigné :

A NOIRMOUTIER (VENDEE) Chemin du Gaillardin.

Une maison d'habitation sise audit lieu, comprenant : quatre pièces principales, cuisine, et cabinet de toilette.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	86	CHEMIN DU GAILLARDIN	00 ha 09 a 38 ca

L'immeuble donné figure en jaune sur un extrait du plan cadastral demeuré ci-annexé.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Effet relatif

Donation suivant acte reçu par Maître Jean-Marie GUILBART notaire à SAINT PHILBERT DE GRAND LIEU le 8 octobre 1981, publié au service de la publicité foncière de CHALLANS le 16 décembre 1981, volume 1857, numéro 34.

Donation partage suivant acte reçu par Maître Patrick DESMIERS notaire à BREST le 30 juin 2008, publié au service de la publicité foncière de CHALLANS le 27 mars 2009, volume 2009P, numéro 1412.

Apport en communauté suite au changement de régime matrimonial suivant attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Laurence PICART, notaire à NANTES le 18 février 2020, publiée au service de la publicité foncière de CHALLANS le 27 février 2020 volume 2020P numéro 1354.

Ledit acte ayant fait l'objet d'une attestation rectificative publiée au service de la publicité foncière de CHALLANS publiée le 23 juillet 2020 volume 2020P numéro 3937.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à QUATRE CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (488 400,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié du bien évaluée, eu égard à son âge, à 40%, soit: QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGTS EUROS,

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** portant sur l'autre moitié du bien évaluée, eu égard à son âge, à 50%, soit: CENT VINGT-DEUX MILLE CENT EUROS, Soit pour la nue-propriété d'une valeur de DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT VINGT EUROS,

Ci, 268 620,00 EUR

Article deux

La nue-propriété des 2920 parts sociales numérotées de 1 à 2920 de la société civile dénommée « MONTJOYEUX » dont le siège social est à NANTES (44000) 46 rue de la Distillerie au capital de 292 000,00 EUR, identifiée au registre du commerce et des sociétés de NANTES sous le numéro SIREN 892 076 670.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE EUROS (292 000,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié du bien évaluée, eu égard à son âge, à 40%, soit: CINQUANTE-HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS,

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** portant sur l'autre moitié du bien évaluée, eu égard à son âge, à 50%, soit: SOIXANTE-TREIZE MILLE EUROS,

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CENT SOIXANTE MILLE SIX CENTS EUROS,

Ci, 160 600,00 EUR

Ensemble 429 220,00 EUR

Valeur totale de la masse : 429 220,00 EUR

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent au quart de la masse des biens donnés et partagés soit **CENT SEPT MILLE TROIS CENT CINQ EUROS (107 305,00 EUR)**.

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

La masse des biens donnés et à partager est répartie entre les **DONATAIRES** selon la volonté du **DONATEUR** ainsi qu'il suit.

Attributions à Monsieur Louis GIBORY

Il lui est attribué, ce qu'il accepte :

- Le quart en nue-propriété du bien désigné à l'article un de la masse :

A NOIRMOUTIER (VENDEE) Chemin du gaillardin,

Une maison d'habitation désignée ci-dessus

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	86	CHEMIN DU GAILLARDIN	00 ha 09 a 38 ca

D'une valeur de SOIXANTE-SEPT MILLE CENT CINQUANTE-CINQ EUROS,

Ci, 67 155,00 EUR

- Le nue-propriété du bien désigné à l'article deux de la masse

. 730 parts de la société dénommée «MONTJOYEUX» numérotées de 1 à 365 et de 1.462 à 1.826

D'une valeur de QUARANTE MILLE CENT CINQUANTE EUROS,

Ci, 40 150,00 EUR

Soit total égal à 107 305,00 EUR

Attributions à Monsieur Hubert GIBORY

Il lui est attribué, ce qu'il accepte :

- Le quart en nue-propriété du bien désigné à l'article un de la masse :

A NOIRMOUTIER (VENDÉE) Chemin du gaillardin,
Une maison d'habitation désignée ci-dessus
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	86	CHEMIN DU GAILLARDIN	00 ha 09 a 38 ca

D'une valeur de SOIXANTE-SEPT MILLE CENT CINQUANTE-CINQ EUROS,

Ci, 67 155,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article deux de la masse

. 730 parts de la société dénommée «MONTJOYEUX» numérotées de 366 à 730 et de 1.827 à 2.191

D'une valeur de QUARANTE MILLE CENT CINQUANTE EUROS,

Ci, 40 150,00 EUR

Soit total égal à 107 305,00 EUR

Attributions à Monsieur Paul GIBORY

Il lui est attribué, ce qu'il accepte :

- Le quart en nue-propriété du bien désigné à l'article un de la masse

A NOIRMOUTIER (VENDÉE) Chemin du gaillardin,
Une maison d'habitation
Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	86	CHEMIN DU GAILLARDIN	00 ha 09 a 38 ca

D'une valeur de SOIXANTE-SEPT MILLE CENT CINQUANTE-CINQ EUROS,

Ci, 67 155,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article deux de la masse

. 730 parts de la société dénommée «MONTJOYEUX»
numérotées de 731 à 1.095 et de 2.192 à 2.556

D'une valeur de QUARANTE MILLE CENT

CINQUANTE EUROS,

Ci, 40 150,00 EUR

Soit total égal à 107 305,00 EUR

Attributions à Monsieur Edmond GIBORY

Il lui est attribué, ce qu'il accepte :

- Le quart en nue-propriété du bien désigné à l'article un de la masse

A NOIRMOUTIER (VENDEE) Chemin du gaillardin,

Une maison d'habitation

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	86	CHEMIN DU GAILLARDIN	00 ha 09 a 38 ca

D'une valeur de SOIXANTE-SEPT MILLE CENT

CINQUANTE-CINQ EUROS,

Ci, 67 155,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article deux de la masse

. 730 parts de la société dénommée «MONTJOYEUX»
numérotées de 1.096 à 1.460 et de 2.557 à 2.921

D'une valeur de QUARANTE MILLE CENT

CINQUANTE EUROS,

Ci, 40 150,00 EUR

Soit total égal à 107 305,00 EUR

**QUATRIEME PARTIE
CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE**

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

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au moment du décès du **DONATEUR** selon leur valeur au jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun des enfants ayant reçu et accepté un lot dans le partage anticipé et aucune réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent n'ayant été stipulée.

CONDITIONS PARTICULIERES

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** se réserve l'exercice, à titre facultatif, du droit de retour sur le ou les **BIENS** donnés, conformément à l'article 951 du Code civil, pour le cas où le **DONATAIRE** viendrait à décéder avant lui, avec ou sans postérité, ou encore au cas où un jugement d'absence serait rendu à son encontre.

Le **DONATEUR** devra faire connaître sa volonté d'exercer ce droit par courrier recommandé, sur support papier ou électronique, adressé soit à chacun des héritiers légaux majeurs non protégés du **DONATAIRE** et connus de lui, soit aux représentants légaux des héritiers, soit encore au notaire chargé de la succession, et ce au plus tard dans les trois mois où il justifiera avoir eu connaissance de ce décès.

En cas de silence ou de décès du **DONATEUR** durant ce délai, celui-ci sera réputé ne pas avoir exercé son droit de retour.

Dans cette hypothèse comme dans l'hypothèse d'une renonciation expresse au bénéfice du droit de retour, le **BIEN** restera dévolu aux ayants droit du **DONATAIRE**.

En cas d'exercice du droit de retour, le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature soit une simple exécution en valeur, par dérogation à l'article 952 du Code civil. Si le **BIEN** a été aliéné, la restitution se fera sur sa valeur au jour de son aliénation, par dérogation à l'article 1352 du même Code.

INTERDICTION D'ALIENER

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toute mutation du ou des **BIENS** présentement donnés à peine de nullité de l'acte et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable.

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction d'aliéner a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès et est fondée aux présentes sur le caractère familial du bien immobilier donné.

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."

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 lui de porter atteinte au droit d'agir en justice mais qu'il 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.

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

EN CE QUI CONCERNE LE BIEN IMMOBILIER (ARTICLE UN)

Le **DONATAIRE** est nu-propriétaire à compter de ce jour du ou des biens immobiliers donnés et compris dans son attribution.

Il n'en a la jouissance qu'à compter du décès du survivant des **DONATEURS**.

PORTEE DE L'USUFRUIT – CONSTITUTION D'UN USUFRUIT SUCCESSIF

Les **DONATEURS** se réservent expressément l'usufruit du ou des biens communs donnés leur vie durant.

En outre, chaque donateur constitue, sans contrepartie, au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif sur la totalité du ou des biens communs donnés.

Cet usufruit s'exercera, sans réduction, dès le décès du prémourant d'entre eux et s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

En conséquence, le **DONATAIRE**, bénéficiaire aux termes des présentes de la seule nue-propriété, n'aura la jouissance du ou des biens communs donnés qu'au décès du survivant des **DONATEURS**.

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, cet usufruit successif s'imputera sur les droits légaux du conjoint survivant.

FISCALITE ET FORMALITES DE L'USUFRUIT SUCCESSIF

Cet usufruit successif est présentement constitué à titre gratuit.

Au décès du premier conjoint, des droits de mutations pourraient être dus par le survivant d'après la valeur fiscale du second usufruit. En sa qualité de conjoint, il bénéficie néanmoins de l'exonération de droits de mutation figurant à l'article 796 0 bis du Code général des impôts, sous réserve que cette exonération soit toujours en vigueur au moment du décès.

La présente constitution d'usufruit successif sera publiée au service de la publicité foncière.

S'agissant d'un bien commun, la contribution de sécurité immobilière sera liquidée sur la valeur de la nue-propriété et sur la plus élevée des valeurs afférentes aux usufruits, soit en l'espèce sur 122.100 euros.

Le droit fixe de 125 euros sera perçu en absence de droits progressifs ou s'ils sont inférieurs à 125 euros.

Cas de révocation de la constitution d'usufruit successif

La présente constitution d'usufruit successif sera révoquée de plein droit en cas d'introduction d'une procédure en divorce, ou en séparation de corps entre le **DONATEUR** et son conjoint bénéficiaire, qu'il s'agisse d'une procédure judiciaire ou extrajudiciaire, sauf volonté contraire du **DONATEUR**.

EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX (ARTICLE DEUX)

Au moyen de la présente donation-partage, les **DONATAIRES** auront la nue-propriété des titres sociaux à eux donnés et attribués à compter de ce jour.

Le **DONATEUR** s'en réserve l'entier usufruit.

Réversion d'usufruit – Biens communs

Les **DONATAIRES** seront nus-propriétaires à compter de ce jour des biens communs donnés et compris dans leur attribution.

Les **DONATEURS** font réserve expresse à leur profit de l'usufruit de ces biens.

En outre, chaque donateur constitue au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif des entiers biens dont il s'agit qui s'exercera dès le décès du prémourant, sans réduction.

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

En conséquence, le **DONATAIRE** n'aura la jouissance du **BIEN** qu'au décès du survivant des **DONATEURS**.

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, la donation d'usufruit résultant des présentes s'imputera sur les droits en usufruit du survivant dans la succession du prémourant.

EXERCICE DE L'USUFRUIT – DROIT DE VOTE

Concernant l'exercice de l'usufruit et le droit de vote, le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** conviennent de se référer aux clauses statutaires.

CONDITIONS GENERALES

La 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.

Ils prendront le ou les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Ils feront leur affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le **BIEN** est et pourra être assujetti, ainsi que de tous abonnements contractés le cas échéant par le **DONATEUR**.

SERVITUDES

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.

Le **DONATEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **DONATEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Il est expressément convenu pour le ou les biens dont l'usufruit et la nue-propriété n'appartiennent pas à la même personne ce qui suit :

- Jouissance des lieux :

L'usufruitier jouira des biens donnés conformément à la loi, mais ne sera pas tenu de donner caution. Il veillera à leur conservation, il ne pourra en changer la destination qu'avec l'accord préalable du nu-propriétaire et devra avertir le nu-propriétaire de tous empiètements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits. Le nu-propriétaire devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

- Assurance contre l'incendie :

L'usufruitier s'oblige à continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et à en payer l'intégralité des primes. **DONATEUR** et **DONATAIRE** sont avertis par le notaire soussigné de l'obligation qui leur est faite d'informer l'assureur du démembrement de propriété résultant des présentes et qu'il soit expressément stipulé dans le contrat d'assurance qu'en cas de sinistre l'indemnité versée par la compagnie soit affectée à la reconstruction du bien.

- Embellissement :

L'usufruitier pourra effectuer dans le bien dont il s'agit, si le **BIEN** donné est un immeuble bâti, tous travaux de décors et d'embellissement dans la mesure où lesdits travaux ne mettent pas en péril la solidité de l'immeuble, et ne sont pas interdits par un règlement ou soumis à autorisation préalable.

L'extinction de l'usufruit ne pourra faire naître d'indemnité au sujet desdits travaux ni d'obligation de remise des lieux dans leur état primitif.

- Réparations :

Par dérogation aux dispositions de l'article 605 du Code civil, l'usufruitier supportera en sus des réparations dites d'entretien les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil.

- Impôts et taxes :

L'usufruitier acquittera jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature afférents au **BIEN**, tels que taxe d'habitation et taxe foncière.

SITUATION HYPOTHECAIRE

En ce qui concerne le bien sis à NOIRMOUTIER (VENDÉE) Chemin du gaillardin

Un état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière de CHALLANS ne révèle aucune inscription.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Concernant l'ensemble des biens immobiliers :

Les parties déclarent avoir connaissance de la situation des biens objet des présentes, au regard des servitudes d'urbanisme et elles requièrent expressément le notaire soussigné de ne pas demander de note de renseignements 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.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mûres, le diagnostic de performance énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si ces installations ont plus de quinze ans et qu'elles concernent un bien à usage d'habitation, ainsi que des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location. Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production des diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

En ce qui concerne le bien sis à NOIRMOUTIER (VENDÉE) Chemin du gaillardin

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement. Un extrait de la carte figure dans le document GEORISQUES ci-annexé.

CONDITIONS - PARTS SOCIALES

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en sa possession.

Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

Ces statuts ont été établis par acte reçu par le notaire soussigné le 23 novembre 2020.

La société a pour objet : *« l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question. »*

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

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

La société est actuellement dirigée par Monsieur Yves GIBORY et Madame Anna GIBORY née LEPECULIER, donateurs susnommés.

Le capital social intégralement libéré est réparti entre les membres de la façon suivante :

- Monsieur Yves GIBORY : 1.461 parts de 100,00 € chacune numérotées de 1 à 1.461,
- Madame Anna GIBORY : 1.461 parts de 100,00 € chacune numérotées de 1.462 à 2.922.

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour.

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation :

Les statuts de la société prévoient un agrément préalable dans l'hypothèse de la présente donation.

Toutefois, les DONATEURS étant les deux seuls fondateurs et gérants de la société agréent par le présent acte les DONATAIRES susnommés en tant que nouveaux associés.

Modification des statuts :

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu de modifier l'article des statuts concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

**«ARTICLE DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL
CAPITAL**

Le capital social est fixé à la somme de : DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE DEUX CENTS EUROS (292.200,00 EUR)

Il est divisé en 2.922 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 2.922 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, et suite à la donation-partage reçu par Maître Laurence PICART, notaire à NANTES, le 23 décembre 2020, savoir :

	<i>pleine propriété</i>	<i>usufruit</i>	<i>nue-propriété</i>
* Monsieur Yves GIBORY : - en usufruit : <i>. 1.460 parts numérotées de 1 à 1.460</i> - en pleine propriété : <i>. 1 part numérotée 1.461</i>	<i>1 part</i>	<i>1.460 parts</i>	
* Madame Anna GIBORY : - en usufruit : <i>. 1.460 parts numérotées de 1.462 à 2.921</i> - en pleine propriété : <i>. 1 part numérotée 2.922</i>	<i>1 part</i>	<i>1.460 parts</i>	
* Monsieur Louis GIBORY : - en nue-propriété : <i>. 730 parts numérotées de 1 à 365 et de 1.462 à 1.826</i>			<i>730 parts</i>
* Monsieur Hubert GIBORY : - en nue-propriété : <i>. 730 parts numérotées de 366 à 730 et de 1.827 à 2.191</i>			<i>730 parts</i>
* Monsieur Paul GIBORY : - en nue-propriété : <i>. 730 parts numérotées de 731 à 1.095 et de 2.192 à 2.556</i>			<i>730 parts</i>

* Monsieur Edmond GIBORY : - en nue-propriété : 730 parts numérotées de 1.096 à 1.460 et de 2.557 à 2.921			
Ensemble de :	2 parts	2.920 parts	730 parts
Total égal au total des parts sociales		2.922 parts	

.../... »

Publication :

Un extrait du présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de Commerce auprès duquel la société est immatriculée par les soins du notaire soussigné.

Forme - condition et opposabilité des mutations :

La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte d'Huissier de Justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

La mutation n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Signification à la société :

Conformément à l'article 5 du Titre III des statuts, Monsieur Yves GIBORY et Madame Anna GIBORY née LEPECULIER, donateurs susnommés, et leurs qualités gérants de la SCI MONTJOYEUX, acceptent la présente donation-partage et dispensent le notaire soussigné de leur signifier ledit acte conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Déclaration sur les plus-values

La société dont il s'agit étant soumise à l'impôt sur le revenu et le DONATEUR n'y exerçant pas d'activité professionnelle et étant un simple apporteur de capitaux, le Notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de parts sociales.

MISE A JOUR DES STATUTS

La publication de la mise à jour des statuts sera effectuée auprès du greffe du tribunal de commerce compétent par les soins du notaire soussigné.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

→ concernant l'article 1 (maison d'habitation située à NOIRMOUTIER) :

L'immeuble présentement donné dépend de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame Yves GIBORY par suite des faits et actes ci-après relatés :

I. – Du chef de Madame Anna GIBORY née LEPECULIER

Cet immeuble appartenait personnellement à Madame Anna GIBORY née LEPECULIER au moyen de la donation entre vifs qui lui en a été faite, sans charge, par :

Monsieur Henri Germain Eugène Georges LEPECULIER, né à NANTES (44000) le 15 janvier 1920, demeurant à SUCE SUR ERDRE Bel Air, Le Puisatier, époux de Madame Jeanne Emilienne GUEGUEN.

Son père et qu'elle a acceptée.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Marie GUILBART, notaire à SAINT PHILBERT DE GRAND LIEU le 8 octobre 1981.

Cette donation a été consentie en avancement d'hoirie, sous diverses charges et conditions et notamment l'interdiction d'aliéner et la réserve du droit de retour au profit du donateur, aujourd'hui sans objet par suite de son décès, ainsi déclaré.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CHALLANS le 16 décembre 1981 volume 1857 numéro 34.

Cette donation a fait l'objet d'une incorporation dans un acte reçu par Maître Patrick DESMIERS, notaire à BREST le 30 juin 2008, contenant donation-partage consentie par Monsieur Henri LEPECULIER, susnommé et Madame Jeanne Emilienne GUEGUEN, son épouse, demeurant à SUCE SUR ERDRE, Bel Air, Le Puisatier, au profit de leurs trois enfants, dont Madame Anna GIBORY.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CHALLANS le 27 mars 2009 volume 2009P numéro 1412.

II. – Changement de régime matrimonial

Monsieur Yves GIBORY et Madame Anna LEPECULIER se sont mariés initialement sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Henri PELLETIER, notaire à LA ROCHE SUR YON le 1^{er} juin 1987, préalable à leur union célébrée à la mairie de NOIRMOUTIER EN L'ILE (85330) le 4 juillet 1987.

Suivant acte de changement de régime matrimonial reçu par Maître Loïc DEIN, notaire à NANTES le 1^{er} mars 2010, Monsieur et Madame GIBORY ont adopté le régime de la communauté universelle avec attribution de la totalité de la communauté au survivant d'entre eux.

Ce changement de régime matrimonial a été homologué par le Tribunal de Grande Instance de NANTES le 14 septembre 2010.

Par suite dudit changement, les biens reçus par Madame Anna GIBORY sont tombés dans la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame Yves GIBORY.

Une attestation de propriété immobilière après changement de régime matrimonial a été dressée par le notaire soussigné le 18 février 2020, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CHALLANS le 27 février 2020 volume 2020P numéro 1354, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative publiée le 23 juillet 2020 volume 2020P numéro 3937.

→ concernant l'article 2 (parts sociales) :

Lesdits biens dépendent de la communauté universelle existant entre Monsieur et Madame Yves GIBORY pour lui avoir été attribués aux termes des statuts de la SCI MONTJOYEUX en rémunération de leurs apports.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer une note sur l'origine de propriété antérieure.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

La donation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, la donation étant consentie à un parent ou à un allié défini par l'article L 213-1-1 du Code de l'urbanisme.

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 s'inquiéter ni se rechercher dans l'avenir au sujet des biens compris aux présentes, pour quelque cause que ce soit.

PRESOMPTION DE PROPRIETE

En application des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès tout bien meuble ou immeuble appartenant pour l'usufruit au défunt et pour la nue-propriété à l'un de ses présomptifs héritiers sauf si le démembrement résulte d'une donation reçue par acte authentique plus de trois mois avant le décès et si la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème fiscal. A défaut d'un tel acte, 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, ou encore par la production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

En application des dispositions de l'article 752 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés jusqu'à preuve du contraire faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès, les valeurs mobilières, parts sociales et créances dont le défunt a perçu les revenus ou à raison desquelles il a effectué une opération quelconque moins d'un an avant son décès. Cette présomption, en vertu du deuxième alinéa de cet article, est écartée pour les présentes.

DECLARATIONS FISCALES

Les **DONATAIRES** entendent bénéficier pour le présent acte de donation-partage des abattements et réductions prévus par les articles 779 et suivants du Code général des impôts dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

La situation fiscale est la suivante :

Monsieur Louis GIBORY a reçu de Monsieur Yves GIBORY :

Part lui revenant :	58 530,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donations incorporées :	- 0,00 €
Part imposable :	58 530,00 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 58 530,00 €
Part nette taxable :	0,00 €

Droits à payer :	0,00 €
------------------	---------------

Monsieur Louis GIBORY a reçu de Madame Anna LEPECULIER :

Part lui revenant :	48 775,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donations incorporées :	- 0,00 €

Part imposable :	48 775,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 48 775,00 €
Part nette taxable :	0,00 €

Droits à payer : 0,00 €

Monsieur Hubert GIBORY a reçu de Monsieur Yves GIBORY :

Part lui revenant :	58 530,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donations incorporées :	- 0,00 €
Part imposable :	58 530,00 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 58 530,00 €
Part nette taxable :	0,00 €

Droits à payer : 0,00 €

Monsieur Hubert GIBORY a reçu de Madame Anna LEPECULIER :

Part lui revenant :	48 775,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donations incorporées :	- 0,00 €
Part imposable :	48 775,00 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 48 775,00 €
Part nette taxable :	0,00 €

Droits à payer : 0,00 €

Monsieur Paul GIBORY a reçu de Monsieur Yves GIBORY :

Part lui revenant :	58 530,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donations incorporées :	- 0,00 €
Part imposable :	58 530,00 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 58 530,00 €
Part nette taxable :	0,00 €

Droits à payer : 0,00 €

Monsieur Paul GIBORY a reçu de Madame Anna LEPECULIER :

Part lui revenant :	48 775,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donations incorporées :	- 0,00 €
Part imposable :	48 775,00 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 48 775,00 €
Part nette taxable :	0,00 €

Droits à payer : 0,00 €

Monsieur Edmond GIBORY a reçu de Monsieur Yves GIBORY :

Part lui revenant :	58 530,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donations incorporées :	- 0,00 €
Part imposable :	58 530,00 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 58 530,00 €
Part nette taxable :	0,00 €

Droits à payer : 0,00 €

Monsieur Edmond GIBORY a reçu de Madame Anna LEPECULIER :

Part lui revenant :	48 775,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donations incorporées :	- 0,00 €
Part imposable :	48 775,00 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 48 775,00 €
Part nette taxable :	0,00 €

Droits à payer : 0,00 €

Total des droits à payer 0,00 €

PUBLICITE FONCIERE

(ARTICLE 791 DU CODE GENERAL DES IMPOTS)

L'acte sera publié dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité, des inscriptions grevant les immeubles donnés du chef des **DONATEURS** ou des précédents propriétaires sont révélées, le **DONATEUR** sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais dans les meilleurs délais.

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE COMPETENT

La donation-partage sera publiée au service de la publicité foncière de CHALLANS .

La taxe de publicité foncière est la suivante :

268 620,00	x 0,60%	=	Montant à payer
1 611,72	x 2,37%	=	1 612,00
			38,00
TOTAL			1 650,00

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de TROIS CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS (391,00 EUR) (269 € pour les biens immobiliers donnés et 122 € pour la réversibilité de l'usufruit)

PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le notaire soussigné a averti les parties de la réglementation actuellement applicable en matière de plus-values immobilières en cas de vente.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites et conséquences, en ce compris les conséquences financières d'un redressement fiscal, seront à la charge du **DONATEUR** qui s'y oblige expressément.

TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui sera subrogé dans tous les droits du **DONATEUR** pour se faire délivrer, en en payant les frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes ou tous originaux concernant le ou les biens.

POUVOIRS

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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 valeurs attribuées et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 délégataire, 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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, 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.

**Mme LEPECULIER
Anna a signé**

à NANTES Cedex 01
le 23 décembre 2020



**M. GIBORY Yves a
signé**

à NANTES Cedex 01
le 23 décembre 2020



**M. GIBORY Louis a
signé**

à NANTES Cedex 01
le 23 décembre 2020



**M. GIBORY Hubert a
signé**

à NANTES Cedex 01
le 23 décembre 2020



**M. GIBORY Paul a
signé**

à NANTES Cedex 01
le 23 décembre 2020



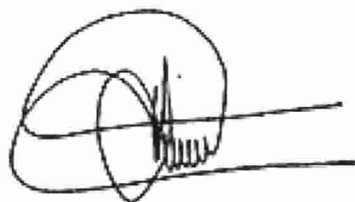
**M. GIBORY Edmond a
signé**

à NANTES Cedex 01
le 23 décembre 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Gibory', with a long horizontal stroke extending to the right.

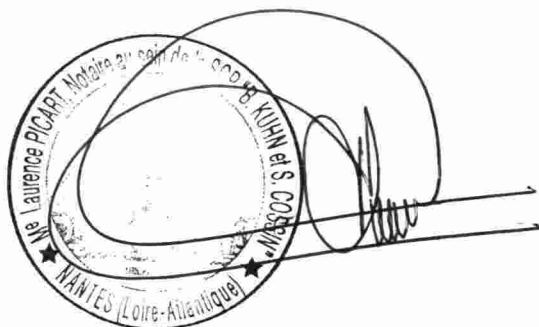
**et le notaire Me PICART
LAURENCE a signé**

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE VINGT
LE VINGT TROIS DÉCEMBRE

A stylized handwritten signature in black ink, featuring a large circular loop and several horizontal strokes extending to the right.

SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le
notaire soussigné, délivrée sur 25 pages, sans renvoi ni mot nul.



MONTJOYEUX
46 rue de la Distillerie
44000 NANTES
RCS 892 076 670

*Statuts mis à jour suite à la donation-partage reçu par Me PICART
Notaire à NANTES le 23 décembre 2020*

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a stylized, cursive 'G' followed by 'ay'. The signature on the right is a more complex, stylized signature with a large 'A' or 'B' shape.

Copie certifiée conforme par le gérant

12293103
LP/AP/

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE VINGT TROIS NOVEMBRE
A NANTES (Loire-Atlantique), 9 rue Jeanne d'Arc, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Laurence PICART, Notaire au sein de la Société Civile
Professionnelle « Benjamin KUHN et Sandra COSSIN, notaires associés »,
titulaire d'un Office Notarial à NANTES (Loire-Atlantique), 9, rue Jeanne d'Arc,**

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1/ Monsieur Yves Robert **GIBORY**, orthodontiste, époux de Madame Anna Jeanne Henriette **LEPECULIER**, demeurant à NANTES (44000) 46, rue de la Distillerie.

Né à BREST (29200) le 10 septembre 1958.

Marié à la Mairie de NOIRMOUTIER-EN-L'ILE (85330) le 4 juillet 1987, initialement sous le régime de la séparation de biens aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Henri PELLETIER, notaire à LA ROCHE-SUR-YON (85000) le 1^{er} juin 1987.

Actuellement soumis au régime de la communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Loïc DEIN, notaire à NANTES le 1^{er} mars 2010, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NANTES le 14 septembre 2010.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ Madame Anna Jeanne Henriette **LEPECULIER**, dentiste, épouse de Monsieur Yves Robert **GIBORY**, demeurant à NANTES (44000) 46, rue de la Distillerie.

Née à NANTES (44000) le 6 décembre 1961.

Marié à la Mairie de NOIRMOUTIER-EN-L'ILE (85330) le 4 juillet 1987, initialement sous le régime de la séparation de biens aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Henri PELLETIER, notaire à LA ROCHE-SUR-YON (85000) le 1^{er} juin 1987.

Actuellement soumis au régime de la communauté universelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Loïc DEIN, notaire à NANTES le 1^{er} mars 2010, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NANTES le 14 septembre 2010.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Yves GIBORY, époux de Madame Anna Jeanne Henriette LEPECULIER, est présent à l'acte.

- Madame Anna LEPECULIER, épouse de Monsieur Yves Robert GIBORY, est présente à l'acte.

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE PREMIER – FORME – INTERET SOCIAL

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

ARTICLE DEUXIEME - OBJET

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

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

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

ARTICLE TROISIEME - DENOMINATION

La dénomination sociale est : **MONTJOYEUX**

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

ARTICLE QUATRIEME - SIEGE

Le siège social est fixé à : **NANTES (44000), 46 rue de la Distillerie.**

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

ARTICLE CINQUIEME - DUREE

La société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années.

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

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

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE PREMIER – APPORTS

Apports en numéraire

Monsieur Yves GIBORY apporte la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR).

Cette somme sera libérée ultérieurement.

Madame Anna LEPECULIER apporte la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR).

Cette somme sera libérée ultérieurement.

Apports immobiliers

⇒ En ce qui concerne l'immeuble article un apporté par Monsieur et Madame Yves GIBORY :

Dans un ensemble immobilier situé à NANTES (LOIRE-ATLANTIQUE) 44000 7 Rue Saint Denis.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EP	164	5 RUE ST-DENIS	00 ha 04 a 63 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro soixante-dix-huit (78)

Au troisième étage et à l'ouest de l'immeuble, un appartement comprenant : entrée, séjour, chambre, cabinet de toilette et placard, désigné J.3. du plan.

Droit au wc communs aux lots n°75, 76, 77, 82 et 83 désigné w.c.3 du plan.

Et les deux cent trente-six /dix millièmes (236 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre cent soixante-dix-huit /dix millièmes (478 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro quatre-vingt (80)

Au 3ème étage et au centre nord de l'immeuble, au bout du couloir, le grenier numéro 9, désigné G.r.9 du plan.

Et les sept /dix millièmes (7 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quatre (84)

Au quatrième étage et au centre nord de l'immeuble, le grenier numéro 1, désigné G.r.1a du plan.

Et les quatorze /dix millièmes (14 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les vingt-huit /dix millièmes (28 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

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

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 42,54 m² pour le lot numéro soixante-dix-huit (78).

Ainsi que le déclare l'apporteur.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître COLLET notaire à NANTES le 17 mai 1949 publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 7 juin 1949, volume 5729, numéro 34.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître COLLET, notaire à NANTES le 11 avril 1960, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 16 mai 1960, volume 8004, numéro 11.

- aux termes d'un acte reçu par Maître COLLET, notaire à NANTES le 12 juin 1969, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 24 décembre 1970, volume 451, numéro 5.

- aux termes d'un acte reçu par Maître VINCENDEAU, notaire à NANTES le 5 mars 1990, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 20 mars 1990, volume 1990P, numéro 2479.

Valeur de l'apport

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (125.000,00 EUR).

⇒ **En ce qui concerne l'immeuble article deux apporté par Monsieur et Madame Yves GIBORY :**

1^{er}ent - Dans un ensemble immobilier situé à NANTES (LOIRE-ATLANTIQUE) 44000 7 et 9 rue Dugommier.

Formant le lot volume n°1000 d'un ensemble immobilier

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
HP	6	RUE DUGOMMIER	00 ha 27 a 21 ca

Ayant fait l'objet de l'état descriptif de division en volume dont il sera parlé ci-après.

Aux termes dudit acte la désignation du lot volume n°1000 est la suivante :

Le lot 1000 constitué d'un volume formé :

- * d'une base de 407 m2 sans limite en tréfonds et limitée à l'altitude 24,56 m PH en partie haute (plan niveau 2ème sous-sol et en dessous).
- * d'une base de 120 m2 limitée à l'altitude 24,56 m PH en partie basse et limitée à l'altitude 27,20 m PH en partie haute (plan niveau 1er sous-sol).
- * d'une base de 209 m2 limitée à l'altitude 27,20 m PH en partie basse et à l'altitude 27,33 m PH en partie haute.
- * d'une base de 474 m2 limitée à l'altitude 27,33 m PH en partie basse et limitée à l'altitude 27,70 m PH en partie haute.
- * d'une base de 480 m2 limitée à l'altitude 27,70 m PH en partie basse et limitée à l'altitude 28,26 m PH en partie haute.
- * d'une base de 497 m2 limitée à l'altitude 28,26 m PH en partie basse et limitée à l'altitude 31,06 m PH en partie haute (plan rez-de-chaussée).
- * d'une base de 532 m2 limitée à l'altitude 31,06 m PH en partie basse et limitée à l'altitude 34,21 m PH en partie haute (plan 1er étage).
- * d'une base de 497 m2 limitée à l'altitude 34,21 m PH en partie basse et sans limite en élévation (plan 2ème étage et au-dessus).

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro mille quatre (1004)

Un appartement situé au rez-de-chaussée, comprenant : un séjour-kitchenette, un placard, une chambre + placard, des toilettes, une terrasse.

Et les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 34,80 m2 pour le lot mille quatre (1.004).

Ainsi déclaré par l'apporteur.

2ent - Dans un ensemble immobilier situé à NANTES (LOIRE-ATLANTIQUE) et 9 rue Dugommier.

Formant le lot volume n°2000 d'un ensemble immobilier

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
HP	6	7 RUE DUGOMMIER	00 ha 27 a 21 ca

Ayant fait l'objet de l'état descriptif de division en volume dont il sera parlé ci-après.

Aux termes dudit acte la désignation du lot volume n°2000 est la suivante :

Le lot 2000 constitué d'un volume formé :

- * d'une base de 1106 m2 limitée à l'altitude 24,56 m PH en partie basse et limitée à l'altitude 27,20 m PH en partie haute (plan niveau 1er sous-sol).
- * d'une base de 288 m2 limitée à l'altitude 27,20 m PH en partie basse et à l'altitude 27,33 m PH en partie haute.
- * d'une base de 23 m2 limitée à l'altitude 27,33 m PH en partie basse et limitée à l'altitude 27,70 m PH en partie haute.

* d'une base de 17 m2 limitée à l'altitude 27,70 m PH en partie basse et limitée à l'altitude 28,26 m PH en partie haute.

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro deux mille six (2006)

Au sous-sol 1, un emplacement de stationnement fermé.
Et les trente et un millièmes (31 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Etat descriptif de division - règlement de copropriété

- en ce qui concerne le lot volume n°1000 :

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître FAUVEL notaire à NANTES le 10 juin 2005, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1ER le 1er juillet 2005 volume 2005P, numéro 6790.

- en ce qui concerne le lot volume n°2000 :

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître FAUVEL notaire à NANTES le 10 juin 2005, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1ER le 1er juillet 2005 volume 2005P, numéro 6793.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

L'ensemble immobilier composé des lots de volume 1000 et 2000 cadastré section HP numéro 6 sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division en volume, déposé au rang des minutes de Maître Eric FAUVEL, notaire à NANTES, par acte à son rapport en date du 10 juin 2005, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1^{ER} le 1^{er} juillet 2005 volume 2005P numéro 6792.

Valeur de l'apport

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CENT SOIXANTE-SIX MILLE SIX CENTS EUROS (166.600,00 EUR).

Effet relatif

En ce qui concerne l'immeuble article un apporté par Monsieur et Madame Yves GIBORY :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Loïc DEIN, notaire à NANTES, le 28 février 2011, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 22 mars 2011, volume 2005P, numéro 4671.

En ce qui concerne l'immeuble article deux apporté par Monsieur et Madame Yves GIBORY :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe GAUTIER, notaire à NANTES, le 17 octobre 2005, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 18 novembre 2005, volume 2005P, numéro 12079.

Attestation de propriété suite à changement de régime matrimonial suivant acte reçu par Maître Laurence PICART, notaire à NANTES, le 18 février 2020, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 25 février 2020, volume 2020P, numéro 2610.

Libération des apports

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

Apports en numéraire.

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

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

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

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

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

Apports en nature.

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

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

ARTICLE DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL

⇒ REDACTION LORS DE LA CONSTITUTION :

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de : DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE DEUX CENTS EUROS (292.200,00 EUR).

Il est divisé en 2.922 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 2.922 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur Yves GIBORY : 1.461 parts numérotées de 1 à 1.461,	
Ci	1.461 parts
- Madame Anna GIBORY : 1.461 parts numérotées de 1.462	
à 2.922 ci	1.461 parts
Total : deux mille neuf cent vingt deux parts (2.922) parts,	
ci	2.922 parts

⇒ REDACTION SUITE A LA DONATION-PARTAGE DU 23 DECEMBRE 2020 :

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de : DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE DEUX CENTS EUROS (292.200,00 EUR)

Il est divisé en 2.922 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 2.922 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, et suite à la donation-partage reçu par Maître Laurence PICART, notaire à NANTES, le 23 décembre 2020, savoir :

	<i>pleine propriété</i>	<i>usufruit</i>	<i>nue-propriété</i>
* Monsieur Yves GIBORY : - en usufruit : . 1.460 parts numérotées de 1 à 1.460 - en pleine propriété : . 1 part numérotée 1.461	1 part	1.460 parts	
* Madame Anna GIBORY : - en usufruit : . 1.460 parts numérotées de 1.462 à 2.921 - en pleine propriété : . 1 part numérotée 2.922	1 part	1.460 parts	
* Monsieur Louis GIBORY : - en nue-propriété : . 730 parts numérotées de 1 à 365 et de 1.462 à 1.826			730 parts
* Monsieur Hubert GIBORY : - en nue-propriété : . 730 parts numérotées de 366 à 730 et de 1.827 à 2.191			730 parts
* Monsieur Paul GIBORY : - en nue-propriété : . 730 parts numérotées de 731 à 1.095 et de 2.192 à 2.556			730 parts
* Monsieur Edmond GIBORY : - en nue-propriété : . 730 parts numérotées de 1.096 à 1.460 et de 2.557 à 2.921			730 parts
<i>Ensemble de :</i>	<i>2 parts</i>	<i>2.920 parts</i>	
<i>Total égal au total des parts sociales</i>	2.922 parts		

ARTICLE TROISIEME - AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

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

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;

- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Droit préférentiel de souscription

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

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

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

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

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

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

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

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

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

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

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

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

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

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans

un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

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

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

ARTICLE QUATRIEME - REDUCTION DU CAPITAL

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

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

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

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

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

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE PREMIER – REPRESENTATION DES PARTS

Une part sociale ne peut, en aucun cas, être représentée par un titre négociable.

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations de parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie ou un extrait des statuts à jour, certifié par la gérance pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

ARTICLE DEUXIEME – DROITS ATTACHES AUX PARTS

1/ - Droit d'intervention dans la vie sociale

Tout titulaire de parts a le droit, savoir :

- d'obtenir, une fois par an, communication des livres et des documents sociaux.

- de poser, à tout moment, des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, questions auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.
- de prétendre aux fonctions de gérant dans les conditions évoquées ci-après au Titre IV.
- de participer aux décisions collectives d'associés dans les conditions évoquées ci-après au Titre V et d'y voter.

2/ - Droits sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation

Chaque part sociale donne droit, outre au remboursement du capital qu'elle représente, **à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices annuels, les primes, les réserves et le boni de liquidation.**

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

3/ - Droit au maintien des engagements sociaux

Les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

4/ - Comptes courants d'associés

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 douze mois.

5/ - Délivrance de documents

Tout associé peut obtenir de la gérance, sur demande, toutes pièces délivrées en copies certifiées conformes, aux frais de la société à moins qu'elles n'aient déjà été fournies auquel cas la gérance sera en droit de demander le remboursement des frais de copies et d'envoi.

6/ - Droits de disposition sur les parts sociales

La cession entre vifs des parts sociales, le sort des parts ayant appartenu à un associé décédé ou dont la personnalité morale a disparu sont réglés suivant les cas ainsi qu'il est indiqué aux chapitres 3 et 4 du présent titre.

7/ - Droit de se retirer de la société

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

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

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

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

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

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retenant conservant tous ses droits et

obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE TROIS – OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS

1) - Obligations aux dettes sociales

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

Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, selon les prescriptions légales et réglementaires applicables en ce domaine.

2) - Obligation de respecter les statuts

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts ainsi qu'aux décisions collectives d'associés et aux décisions de la gérance.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer dans les actes de son administration.

3)- Droits et obligations résultant de l'usufruit des parts sociales.

L'usufruitier a la qualité d'associé.

L'usufruit de chaque part sociale donne droit, comme fixé ci-dessous, à la répartition des bénéfices distribués.

Il donne aussi droit de participer aux décisions collectives selon les modalités fixées ci-dessous.

L'usufruitier répond à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa parts dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cession des paiements.

L'usufruitier peut renoncer à son droit d'usufruit dans les conditions prévues à l'article 13 Bis ci-dessous.

L'usufruitier détenteur d'un droit d'usufruit, suite à un apport en société ou à une donation de part sociale avec réserve d'usufruit, conserve, pour la part sociale qui en est la contrepartie, les droits spécifiques d'interdiction d'aliéner, d'usufruit successif et de retour conventionnel attachés à l'apport ou à la donation.

Dans ses rapports avec les sociétaires, l'usufruit de chaque part sociale est évalué conformément aux dispositions de l'article 13 Bis ci-dessous.

Après dissolution de la société ou annulation de parts sociales, les droits de l'usufruitier sont reportés sur le boni de liquidation ou sur l'actif retiré qui sont la propriété du nu-propriétaire. S'il s'agit de numéraire, il doit être remis à l'usufruitier, à charge pour ce dernier de le réemployer, sans intervention du nu-propriétaire, dans des investissements respectant les intérêts de chacun, savoir :

- En termes de revenus au profit de l'usufruitier,
- En termes de préservation du capital au profit du nu-propriétaire qui est tenu informé par l'usufruitier du emploi réalisé.

ARTICLE QUATRE – INDIVISIBILITE DES PARTS – EXERCICE DROITS ATTACHES AUX PARTS

Cas général

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

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

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

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

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

Minorité

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés et inopposables aux tiers.

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

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

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

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

Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

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

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

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part, le droit de vote appartient à l'usufruitier, à l'exception des décisions relatives à la prorogation, la fusion, la scission ou la transformation de la société en une autre forme pour lesquels le droit de vote est réservé au profit du seul nu-propriétaire.

Pour toutes décisions autres que celles visées à l'alinéa précédent, le nu-propriétaire bénéficie de la même information et est convoqué dans les mêmes formes et délais que l'usufruitier aux assemblées générales de la société auxquelles il assiste sans voix délibérative.

Il en est dans les mêmes conditions informé des consultations écrites et appelé aux actes constatant les décisions sociales.

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

Il est rappelé :

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

Les dispositions du présent alinéa s'appliquent pour toutes décisions sociales à chaque copropriétaire de parts indivises.

ARTICLE CINQ – CESSION ENTRE VIFS DE PARTS SOCIALES

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont été surcroît publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent de deux copies authentiques ou de deux originaux de l'acte de cession.

Toute opération ayant pour but ou pour résultat, le transfert entre toutes personnes existantes, physiques ou morales, de la propriété d'une ou plusieurs

parts sociales, doit être autorisée par une décision d'un ou de plusieurs associés statuant à l'UNANIMITE.

En vue d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts, en fait notification avec demande d'agrément à la Société et à chacun de ses co-associés par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le projet de cession est agréé, avis en est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le projet de cession n'est pas agréé, la décision prise en ce sens est notifiée au cédant, puis à chacun des autres associés, par le gérant non cédant le plus âgé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chacun des co-associés du cédant peut alors, pendant un délai de deux mois, notifier une offre d'achat au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le gérant non cédant le plus âgé collecte les offres individuelles, s'efforce de les rendre cohérentes, puis, s'il y a lieu, prend toutes mesures, en accord avec ses collègues non cédants, pour faire acquérir tout ou fraction des parts concernées par toute personne dûment agréée ou par la Société elle-même.

Dans l'hypothèse où des offres sont notifiées par plusieurs associés, ces derniers sont, sauf convention contraire entre eux, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification du projet de cession à la Société, sauf à arrondir à l'unité inférieure si nécessaire, les rompus profitant à l'associé offrant qui détenait le plus grand nombre de parts.

Le gérant non cédant le plus âgé notifie le nom du ou des acquéreurs proposés associés, tiers ou société, ainsi que le prix offert au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation sur le prix, il est procédé à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du Code Civil. Le prix est fixé au jour de la notification du projet de cession non agréé à la Société.

Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge, moitié par le cédant, moitié par les acquéreurs au prorata du nombre de parts qu'ils acquièrent. Si le rachat ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertise sont supportés par le défaillant ou renonçant.

Si, dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications visées 5ème alinéa du présent paragraphe, aucune offre d'achat n'est faite au cédant, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut toutefois rendre caduque cette décision de dissolution en notifiant à la société, dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de ladite décision, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession.

ARTICLE SIX – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEEE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE SEPT – TRANSMISSION PAR DECES, PAR LIQUIDATION DE COMMUNAUTE OU PAR DISPARITION DE LA PERSONNALITE MORALE D'UN ASSOCIE

Toute transmission de parts par suite du décès, y compris au profit d'héritiers en ligne directe, au profit du conjoint survivant, de tous légataires ou encore en cas de liquidation - partage de régime matrimonial ou encore de la disparition de la personnalité morale d'un associé doit être autorisée par une décision d'un ou de plusieurs associés statuant à l'UNANIMITE, ceci sans faire de distinction selon la qualité de personnes physiques ou morales de ces héritiers, légataires ou dévolutaires.

Toutefois, les transmissions par décès des parts sociales au profit d'un fondateur initial sont libres.

L'agrément s'obtient de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

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

Les ayants-droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

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

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

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE PREMIER - NOMINATION

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants choisis ou non parmi les associés personnes physiques, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective des associés. Toutefois, le ou les premiers gérants sont nommés

dans les présents statuts.

Le changement ultérieur de gérants ne donnera pas lieu à modification statutaire.

- Sont nommés en qualité de premiers GERANTS de la Société :

Monsieur Yves GIBORY,
Et Madame Anna GIBORY,
Dénommés en tête des présentes.

Le mandat qui leur est confié est fixé sans limitation de durée.

Les co-gérants déclarent accepter le mandat qui leur est confié, et précise qu'à leur connaissance ils ne se trouvent dans aucun des cas d'interdiction ou de déchéance faisant obstacle à leur exercice.

ARTICLE DEUX - DEMISSION

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, et de provoquer la convocation de l'assemblée ou d'une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

ARTICLE TROIS - REVOCATION

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

Il est également révocable par une décision collective ordinaire.

Le gérant révoqué ne peut se retirer de la société qu'avec l'accord des autres associés.

ARTICLE QUATRE - VACANCE

Au cas où la gérance deviendrait entièrement vacante, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants par la collectivité des associés consultés d'urgence par le ou les gérants démissionnaires ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas, par l'associé le plus diligent.

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant depuis plus de trois mois, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé le siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la Société a été dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal de Grande Instance de se prononcer sur la dissolution éventuelle de la Société.

ARTICLE CINQ - PUBLICITE

La nomination ou la cessation des fonctions du gérant donne lieu à publicité dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

ARTICLE SIX – POUVOIRS DU GERANT

1 - Pouvoirs externes :

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 devront exercer leurs pouvoirs ensemble ou séparément, sauf délibération spéciale autre de l'assemblée des associés.

Les co-gérants peuvent déléguer d'un commun accord entre eux, tout ou partie de leurs pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

2 - Pouvoirs internes :

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

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

Pour faciliter le contrôle mutuel des actes de gestion de chaque gérant, toute opération impliquant un engagement, direct ou indirect, supérieur à une limite fixée chaque année par l'Assemblée des associés, devra être notifiée par le gérant qui projette de l'accomplir à chacun de ses co-gérants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception quinze jours au moins à l'avance. Toute infraction sera considérée comme un juste motif de révocation.

3 - Signature sociale :

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux précédée de la mention : **"Pour la société SCI MONTJOYEUX"** complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant" ou "l'un des gérants".

ARTICLE SEPT - REMUNERATION

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération fixée chaque année lors de l'assemblée générale, ainsi qu'au remboursement de ses frais de déplacements et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation des justificatifs.

ARTICLE HUIT - RESPONSABILITE

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.

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE PREMIER - FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

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

ARTICLE DEUXIEME - CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE TROISIEME - PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

ARTICLE QUATRIEME - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

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

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

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

ARTICLE CINQUIEME - TENUE DES ASSEMBLEES

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

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

ARTICLE SIXIEME - PROCES-VERBAUX

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

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

ARTICLE SEPTIEME - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

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

Il est ici rappelé la clause « Démembrement » indiquant que le droit de vote appartient à l'usufruitier.

A défaut de démembrement de propriété, ces décisions sont prises à la MAJORITE DES TROIS/QUARTS. Chaque part donne droit à une voix.

ARTICLE HUITIEME - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

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

Il est ici rappelé la clause « Démembrement » indiquant que le droit de vote appartient à l'usufruitier, à l'exception des décisions relatives à la prorogation, la fusion, la scission ou la transformation de la société en une autre forme.

A défaut de démembrement de propriété et sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, ces décisions sont adoptées à la MAJORITE DES TROIS/QUARTS.

ARTICLE NEUVIEME - DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

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

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

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE PREMIER - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2021.

ARTICLE DEUXIEME - DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

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

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

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

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

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

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

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE PREMIER - COMPTES COURANTS

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

conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

ARTICLE DEUXIEME - REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

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

ARTICLE TROISIEME - DISSOLUTION DE LA SOCIETE

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE QUATRIEME - LIQUIDATION

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

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

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

ARTICLE CINQUIEME - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

TITRE VII – CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES AUX APPORTS IMMOBILIERS

MODALITES DE L'APPORT DE LOTS DE COPROPRIETE

Jouissance

La société bénéficiaire aura la jouissance dudit bien à compter de ce jour sous réserve de son immatriculation du registre du commerce et des sociétés

Conditions générales

Le présent apport est fait sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes à charge de la société, savoir :

1° - Elle prendra les **BIENS** dont il s'agit dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

2° - Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien apporté.

A ce sujet, l'apporteur déclare que, personnellement, il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever lesdits **BIENS** ou l'immeuble dont ils dépendent, et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant aux présentes, de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du règlement de copropriété.

3° - Elle fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, assurances et contributions de toute nature auxquels les **BIENS** dont il s'agit sont et pourront être assujettis, ainsi que tous abonnements contractés notamment à raison de l'eau, du gaz et de l'électricité.

Etat hypothécaire

Le **BIEN** dont il s'agit est grevé d'une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au service de la publicité foncière de NANTES I le 9 décembre 2005 volume 2005V numéro 5390, au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE ATLANTIQUE VENDEE, en vertu d'un acte reçu par Maître BAGET, notaire à NANTES le 17 octobre 2005, pour sûreté de la somme en principal de 100.000 euros, ayant effet jusqu'au 10 octobre 2024.

Ladite inscription est depuis devenue sans cause et sans objet par suite du remboursement du prêt concerné ainsi qu'il résulte d'une attestation de remboursement de prêt du 19 novembre 2020, demeurée annexée.

Conditions particulières relatives à l'existence d'une copropriété

Le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers apportés est :

* concernant l'article 1 : HEMON CAMUS IMMOBILIER 6 Rue de l'Hôtel de Ville 44000 Nantes

* concernant l'article 2 : CABINET THIERRY, 10 rue Sarrazin 44000 NANTES

Le présent apport a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont la société a eu connaissance par une copie qui lui a été remise ainsi déclaré.

En conséquence, les requérants déclarent se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'obligent à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions, le tout au nom de la société dont il s'agit.

La société reconnaît avoir eu connaissance, dès avant ce jour, pour chacun des biens immobiliers apportés, des pièces suivantes :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés ;
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années ;
- les informations financières suivantes :
 - . le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel,
 - . les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par la société.
 - . l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
 - . La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal apporté et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par l'apporteur au titre de son lot.
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.
- Le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier.

Le notaire porte à la connaissance des parties les dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret numéro 2004-479 du 27 mai 2004, lequel dispose que :

« A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.

2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes».

A titre de conventions particulières entre elles, non opposables au syndicat de la copropriété, les parties conviennent des répartitions suivantes en ce qui concerne les charges et travaux :

- Charges

La société remboursera à l'apporteur, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, un prorata de la dernière provision exigible au titre du budget prévisionnel.

Ce prorata correspondra à la période comprise entre l'entrée en jouissance de la société et la fin de la période couverte par la provision.

En outre, la société s'engage à rembourser sous huit jours à l'apporteur tous les appels de charges intervenant entre le jour de la vente et la date à laquelle le syndicat aura reçu la notification légale de la vente.

- Travaux

Les travaux dont l'exécution et le coût ont été votés avant ce jour par une assemblée générale des copropriétaires ou décidés par le syndicat avant ce jour, seront à la charge exclusive de l'apporteur qui s'y oblige, qu'ils aient été exécutés ou non.

Les travaux dont l'exécution et le coût seront votés à compter de ce jour seront à la charge exclusive de la société qui s'y oblige, à la condition expresse toutefois que l'apporteur ait informé la société de la convocation d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de copropriétaires, lui en ait communiqué l'ordre du jour, et lui ait donné pouvoir pour y assister, l'apporteur s'obligeant à transmettre lesdits documents au moins huit jours avant la date fixée pour l'assemblée sauf si

ladite assemblée est convoquée dans un délai de moins de huit jours des présentes. A défaut, les travaux votés resteraient à la charge de l'apporteur.

Pour l'exécution de cette convention, l'apporteur s'engage à rembourser à la société tous les appels de fonds concernant le règlement de travaux lui incombant.

Ces éventuels remboursements interviendront directement entre l'apporteur et la société, ceux-ci déchargeant dès à présent le notaire de toute responsabilité à ce sujet.

Afin de rendre opposable au syndicat des copropriétaires le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire Associé soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé.

PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER SITUE

à NANTES, 7 rue Saint-Denis (article 1)

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 16 juillet 2019.

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

Par lettre en date du 7 août 2019 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

Dispense d'urbanisme

Les associés reconnaissent que, bien qu'avertis par le notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le notaire.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique au type d'immeuble objet de l'apport l'exige.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er	Parois verticales intérieures, enduits,	Illimitée sauf si présence

	juillet 1997)	planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'apporteur déclare que les biens et droits immobiliers possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans.

Aucun diagnostic n'a été produit.

Par suite, l'apporteur est averti que le défaut de production de ce diagnostic implique qu'il ne pourra pas s'exonérer de sa responsabilité pour les éventuels vices cachés concernant cette installation.

Electricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'apporteur déclare que les biens et droits immobilier possèdent une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Aucun état de cette installation n'a été produit.

Par suite, l'apporteur est averti que le défaut de production lors de la vente de ce diagnostic implique qu'il ne pourra pas s'exonérer de sa responsabilité pour les éventuels vices cachés concernant cette installation.

Plomb

L'immeuble ayant été construit depuis le 1^{er} janvier 1949 n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande à l'apporteur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Pour les parties privatives

Aucun état relatif à la présence ou à l'absence d'amiante n'a été établi.

Par suite, les dispositions du Code civil en matière de vices cachés sont portées à la connaissance des parties :

Article 1641

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Article 1644

Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.

Article 1645

Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Article 1648 alinéa premier

L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.

Pour les parties communes

Aucun diagnostic technique amiante n'a été établi à ce jour, l'apporteur déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'amiante.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires, et que les propriétaires qui n'ont pas satisfait à cette obligation peuvent se voir infliger une sanction pénale, une amende de 5^{ème} catégorie. En outre, en cas de maladies provoquées par la présence d'amiante, leurs responsabilités civile et pénale peuvent être engagées.

Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Pour les parties privatives

L'apporteur déclare :

- qu'à sa connaissance l'immeuble objet des présentes n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

L'apporteur renonce à produire un état parasitaire de moins de six mois, déclarant avoir été parfaitement averti par le notaire qu'il ne pourra s'exonérer de la

garantie des vices cachés liée à l'éventuelle présence de termites que seul un état de moins de six mois permet d'obtenir.

Pour les parties communes

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, l'apporteur déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un état de recherche de la présence de termites.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

Performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est rappelé que celui-ci :

. n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;

.ne constitue pas une garantie contractuelle.

Assainissement

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

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

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

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

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

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

L'aléa le concernant est un aléa faible.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles figurant dans le document GEORISQUES est annexée.

PRECISIONS PARTICULIERES SUR L'APPORT IMMOBILIER

situé à NANTES, 7/9 rue Dugommier (article deux)

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 16 juillet 2019.

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

Par lettre en date du 7 août 2019 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

Dispense d'urbanisme

Les associés reconnaissent que, bien qu'avertis par le notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le notaire.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti. Il est précisé que chacun de ces documents ne doit figurer dans le dossier de diagnostic technique que dans la mesure où la réglementation spécifique au type d'immeuble objet de l'apport l'exige.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le	Immeuble bâti ou non	6 mois

	préfet		
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Gaz

Les parties déclarent sous leur seule responsabilité que les biens immobiliers vendus aux présentes ne possèdent pas d'installation intérieure de gaz.

Electricité

L'installation électrique intérieure ayant moins de quinze ans, aucun diagnostic n'est à effectuer.

Plomb

L'immeuble ayant été construit depuis le 1^{er} janvier 1949 n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Amiante

L'apporteur déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997.

Par suite, les dispositions susvisées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Pour les parties privatives

L'apporteur déclare :

- qu'à sa connaissance l'immeuble objet des présentes n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

L'apporteur renonce à produire un état parasitaire de moins de six mois, déclarant avoir été parfaitement averti par le notaire qu'il ne pourra s'exonérer de la

garantie des vices cachés liée à l'éventuelle présence de termites que seul un état de moins de six mois permet d'obtenir.

Pour les parties communes

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, l'apporteur déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un état de recherche de la présence de termites.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

Performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est rappelé que celui-ci :

. n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;

. ne constitue pas une garantie contractuelle.

Assainissement

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

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

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

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

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

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

L'aléa le concernant est un aléa moyen.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles figurant dans le document GEORISQUES est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

*** Concernant l'article un :**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés dépendent de la communauté existant entre Monsieur et Madame GIBORY pour avoir été acquis par eux, au cours et pour le compte de ladite communauté, avec d'autres, de :

Madame Françoise Marie Gérard Cécile de QUATREBARBES, retraité, demeurant à NIAFLES (53400) La Haute Borderie, veuve de Monsieur Jean Marie Joseph LE POMELLEC et non remariée.

Née à FROMENTIERES (53200) le 12 août 1923.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Loïc DEIN, notaire à NANTES le 28 février 2011.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 400.000 euros, payé comptant et quittancé en l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES I le 22 mars 2011 volume 2011P numéro 4671.

*** Concernant l'article deux :**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés, qui appartenaient antérieurement à Madame Anna GIBORY, ainsi qu'il sera relaté ci-dessous, dépendent de la communauté universelle de biens existant entre Monsieur et Madame Yves GIBORY par l'effet d'un acte de changement de régime matrimonial contenant adoption pour l'avenir du régime de la communauté universelle, aux lieu et place de la séparation de biens pure et simple, qui les régissait jusqu'alors.

Cet acte a été homologué par jugement du tribunal de grande instance de NANTES en date du 14 septembre 2010, lequel jugement devenu définitif.

Une attestation de propriété constatant la mutuation desdits biens et droits immobiliers a été établie par Maître Laurence PICART, notaire à NANTES ce jour, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de NANTES 1.

Origine de propriété antérieure

*** Concernant l'article un :**

Dans l'acte visé ci-dessus, l'origine de propriété figurait telle que reproduite ci-après :

« Les biens et droits immobiliers sus désignés appartiennent à Madame LE POMELLEC par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Monsieur Pierre Louis Marie Joseph BACHELIER, antiquaire demeurant à NANTES, 9 rue Saint Denis, époux de Madame Marguerite Edmée Anne Marie Françoise de salles GRASSAL.

Né au CROISIC (44), le 5 mars 2012

Suivant acte au rapport de Maître Guy RIVET notaire à NANTES en date du 18 juin 1970.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant depuis.

Une copie authentique de l'acte a été publiée au bureau des Hypothèques de NANTES, le 3 août 1970, volume 278, numéro 5.

Une attestation rectificative a été établie par ledit Notaire le 7 avril 1971 et publiée audit bureau des hypothèques le 2 juin 1971 volume 625 numéro 8. »

*** Concernant l'article deux :**

Antérieurement, lesdits biens et droits immobiliers appartenait personnellement à Madame Anna GIBORY pour avoir été acquis par elle, au cours du mariage, en l'état futur d'achèvement de :

La société dénommée SQUARE NEWTON, société civile, au capital de 1000 euros, dont le siège est à NANTES (44300) 10 rue du Loquidy, identifiée au SIREN sous le numéro 478 697 394 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTES.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe GAUTIER, notaire à NANTES le 17 octobre 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal, taxe à la valeur ajoutée incluse, de 143.000 euros, payé comptant et quittancé en l'acte à concurrence de la somme de 50.050 euros.

Le surplus, soit la somme de 143.000 euros, a été stipulée payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, et payé depuis ainsi déclaré.

Dans l'acte visé ci-dessus, l'origine de propriété figurait telle que reproduite ci-après :

« Lesdits lots volume appartiennent à la SCCV SQUARE NEWTON pour les avoir acquis de l'Associatin dénommée « CENTRE SOCIAL DUGOMMIER », dont le siège est à NANTES (47300) 10 rue Stéphane Leduc.

L'association a été déclarée à la Préfecture de Loire-Atlantique le 9 août 1954 et rendue publique par une insertion au Journal Officiel, feuille du 17 août 1954.

Elle a fait l'objet d'une seconde déclaration à la Préfecture de Loire Atlantique le 21 septembre 1973 et d'une insertion au Journal Officiel du 29 septembre 1973 suite à la modification des statuts approuvée par assemblée générale extraordinaire en date du 15 septembre 1973, puis de deux autres déclarations faisant suite aux assemblées générales extraordinaires en date des 1^{er} décembre 1995 et 15 juin 2000.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Eric FAUVEL, Notaire à NANTES, le 20 décembre 2004.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Premier bureau des Hypothèques de NANTES, le 14 janvier 2005, volume 2005P, numéro 442.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Pour l'origine de propriété antérieure, les parties déclarent vouloir se référer à l'état description de division et règlement de copropriété sus-énoncé. »

TITRE VIII - FISCALITE

Régime d'imposition et fiscalité des apports

La société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

La fiscalité des apports s'analyse comme suit :

Les apports selon leur nature, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont enregistrés gratuitement, conformément aux articles 810 I et 810 bis du Code général des impôts.

Si l'immeuble apporté a donné lieu à déduction de TVA et si son apport n'est pas imposable à la TVA, l'apporteur devra procéder à la régularisation de la TVA.

En outre, dans la mesure où l'apporteur est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

Lorsque les apports en nature sont accompagnés d'un passif à la charge de la société, cet apport constitue à concurrence de ce passif en une vente à la société et est taxé comme tel.

☛ **Sur la fiscalité des apports : Néant.**

Déclaration annuelle

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

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

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

Le tout afin de n'avoir pas à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

Cession de parts représentatives d'un apport en nature

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

PLUS-VALUES

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée aux paragraphes §90 et suivants du BOFIP-IMPOTS n°BOI-RFPI-PVI-10-30-20130211.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Monsieur Yves GIBORY

En ce qui concerne l'immeuble article un :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Loïc DEIN, notaire à NANTES le 28 février 2011 pour une valeur de soixante-dix-sept mille euros (77.000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 22 mars 2011 volume 2005P, numéro 4671.

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

L'impôt sur la plus-value doit être, sauf cas d'exonération, déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de NANTES - 2 rue du Général Margueritte 44092 NANTES et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

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

. Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe GAUTIER, notaire à NANTES le 17 octobre 2005 pour une valeur de cent quarante-trois mille euros (143.000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 18 novembre 2005 volume 2005P, numéro 12079.

. Attestation de propriété suite à changement de régime matrimonial suivant acte reçu par Maître Laurence PICART, notaire à NANTES ce jour pour une valeur de CENT SOIXANTE-SIX MILLE SIX CENTS EUROS (166.600,00 EUR).

Cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de NANTES I.

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

L'impôt sur la plus-value doit être, sauf cas d'exonération, déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

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

Madame Anna LEPECULIER

En ce qui concerne l'immeuble article un :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Loïc DEIN, notaire à NANTES le 28 février 2011 pour une valeur de soixante-dix-sept mille euros (77.000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 22 mars 2011 volume 2005P, numéro 4671.

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

L'impôt sur la plus-value doit être, sauf cas d'exonération, déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de NANTES - 2 rue du Général Margueritte 44092 NANTES et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe GAUTIER, notaire à NANTES le 17 octobre 2005 pour une valeur de cent quarante-trois mille euros (143.000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 18 novembre 2005 volume 2005P, numéro 12079.

. Attestation de propriété suite à changement de régime matrimonial suivant acte reçu par Maître Laurence PICART, notaire à NANTES ce jour pour une valeur de CENT SOIXANTE-SIX MILLE SIX CENTS EUROS (166.600,00 EUR).

Cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de NANTES I.

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

L'impôt sur la plus-value doit être, sauf cas d'exonération, déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

L'apporteur déclare ne pas avoir de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de NANTES – 2 rue du Général Margueritte - 44092 NANTES et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

INFORMATION SUR L'IFI

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

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

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

Option ultérieure à l'impôt sur les sociétés - Information

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

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

TITRE IX
PERSONNALITE MORALE - REPRISE DES ENGAGEMENTS
- FORMALITES - MANDAT - FRAIS
DECLARATIONS - ELECTION DE DOMICILE

I - La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions réglementaires au Registre du Commerce et des Sociétés.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code Civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations.

Les personnes qui agiront au nom de la Société en formation avant intervention de l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

La Société, régulièrement immatriculée, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine contractés par elle.

II - En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés comparants donnent mandat exprès aux co-gérants, agissant ensemble ou séparément, qui acceptent,

De réaliser immédiatement, pour le compte de la Société, les actes et engagements suivants jugés urgents dans l'intérêt social, savoir :

- ouvrir tous comptes bancaires ou postaux,
- négocier et obtenir toutes avances en compte-courant nécessaires pour le démarrage de la société
- acquérir tout matériel nécessaire au fonctionnement de la société, matériel de bureau, mobilier et autres ; négocier et obtenir tous financements nécessaires à ce sujet,
- souscrire toutes assurances, engager le personnel et faire en général le nécessaire pour un bon démarrage de la société.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, faire toutes déclarations et affirmations, élire domicile, substituer en tout ou en partie et généralement faire le nécessaire.

Conformément à l'article 6 alinéa 3 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, les actes et engagements seront repris par la société, par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et seront réputés avoir été contractés par elle dès l'origine.

Au cas où l'immatriculation de la Société n'interviendrait pas dans un délai expirant dans les six mois des présentes, lesdits actes seraient réputés accomplis pour et dans l'intérêt de chacun des associés, solidairement entre eux, vis à vis des tiers, mais dans la proportion de leurs droits dans le capital de la présente société.

III - En outre, et dès à présent, la gérance est autorisée à réaliser les actes et engagements rentrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

Après immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du premier exercice social.

Cette approbation emportera de plein droit reprise par la société desdits actes et engagements.

IV - Tous pouvoirs sont donnés à la gérance désignée ci-dessus, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

IMMATRICULATION

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

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

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017, la société devra déposer en annexe du registre du commerce et des sociétés un document relatif au « bénéficiaire effectif » ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'il exerce sur la société.

La définition du « bénéficiaire effectif » est la suivante :

Il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

ACTES – SOCIETE EN FORMATION

Actes accomplis avant la signature des statuts

Le notaire soussigné indique aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé dont la signature emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

Actes accomplis après la signature des statuts

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements pour le compte de la société.

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

Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

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

POUVOIR A L'EFFET D'EFFECTUER LES FORMALITES R.C.S.

Les associés sus-nommés, qualifiés et domiciliés, constituent pour leur mandataire spécial, tout salarié de l'étude de Maîtres Benjamin KUHN et Sandra COSSIN, notaires associés, à qui ils donnent tous pouvoirs à l'effet d'effectuer toutes

les formalités consécutives aux présents statuts, et de signer tous les imprimés (immatriculation - radiation - et modifications) auprès des Centres des Formalités de la Chambre de Commerce et du greffe du Tribunal de Commerce compétent.

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'article 8 du Code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices, par suite il est stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

ELECTION DE DOMICILE

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

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de NANTES 1.

En fonction des dispositions à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de deux cent quatre-vingt-douze euros (292,00 eur).

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

POUVOIRS

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

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de la société, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de cette dernière, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

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 délégataire, 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.

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.