

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2019 D 01308

Numéro SIREN : 513 224 832

Nom ou dénomination : SCI DU BOUVREUIL

Ce dépôt a été enregistré le 10/02/2020 sous le numéro de dépôt 8921

# Greffe du tribunal de commerce de Nanterre



## Acte déposé en annexe du RCS

### Dépôt :

Date de dépôt : 10/02/2020

Numéro de dépôt : 2020/8921

Type d'acte : Acte notarié  
Donation/partage de parts

### Déposant :

Nom/dénomination : SCI DU BOUVREUIL

Forme juridique : Société civile immobilière

N° SIREN : 513 224 832

N° gestion : 2019 D 01308



100710501

MMO/FR/

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,  
LE VINGT DÉCEMBRE**

**A PARIS (17<sup>ème</sup> arrondissement), 25 rue Guillaume Tell, au siège de  
l'Office notarial ci-après dénommé,**

**PARDEVANT Maître Marie MOGULEWSKY Notaire Associé de la  
Société par Actions Simplifiée «Céline BIGUEUR-PICARD, Alexandre LEROY et  
Marie MOGULEWSKY, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à PARIS  
17<sup>ème</sup>, 25 rue Guillaume Tell,**

**EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **Donateur**

Monsieur Jean Jacques François **L'HOURL**, Retraité et Madame Christine  
Isabelle Aline **MICHAUT**, Retraîtée, son épouse, demeurant ensemble à SAINT-  
CLOUD (92210) 17 rue Dailly.

Monsieur est né à SAINT-LOUIS (SENEGAL) le 10 avril 1953,

Madame est née à VINCENNES (94300) le 29 juin 1956.

Mariés à la mairie de PARIS 6<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT (75006) le 7 juin  
1980 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles  
1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître  
Jean-Jacques GODET, notaire à PARIS, le 22 mai 1980.

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 dénommés le "**DONATEUR**"

#### **Donataires**

1°) Madame Marion Françoise Martine **L'HOURL**, Journaliste, épouse de  
Monsieur Antoine Victor Léon **GINIAUX**, demeurant à LONDRES (ROYAUME-UNI) 9  
Penryn street - NW11RL.



Née à LA TRONCHE (38700) le 29 juillet 1981.

Mariée à la mairie de ORCEMONT (78125) le 1er avril 2017 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître BRIDOUX, notaire à RAMBOUILLET (78120), le 24 février 2017.

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

De nationalité Française.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.  
est présente à l'acte.

2°) Monsieur Guillaume Claude Noël **L'HOURL**, Cadre commercial, demeurant à PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT (75020) 22 rue de Lesseps.

Né à LA TRONCHE (38700) le 7 décembre 1982.

Célibataire.

Ayant conclu avec Madame Chloé Marie Pascale LEBIHAIN un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 16 novembre 2017, enregistré à la mairie de PARIS 20ÈME ARRONDISSEMENT le 16 novembre 2017.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.  
est présent à l'acte.

3°) Madame Mathilde Charlotte Sophie **L'HOURL**, Chargée de mission, Experte environnementale et sociale, demeurant à ROMAINVILLE (93230) 27 rue de Paris.

Née à GRENOBLE (38000) le 1er octobre 1985.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.  
est présente à l'acte.

4°) Monsieur Grégoire Jean Pierre **L'HOURL**, Sans profession, demeurant à FRANCONVILLE (95130) 5 rue Balzac.

Né à SAVERNE (67700) le 31 décembre 1988.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.  
est présent à l'acte.

5°) Madame Camille Nathalie **L'HOURL**, Elève infirmière, demeurant à FONTAINEBLEAU (77300) 92 rue de France.

Née à SAVERNE (67700) le 3 avril 1991.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.  
est présente à l'acte.

#### Qualités des donataires

Les **DONATAIRES** sont les seuls enfants du **DONATEUR** et issus de leur union.



*[Handwritten signature]*

## ELEMENTS PREALABLES

### TERMINOLOGIE

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

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

### DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES

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

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

### ABSENCE DE DONATIONS ANTERIEURES

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

### EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit concernant la SCI DU BOUVREUIL :

Suivant acte sous seing privé établi le 17 avril 2019 à SAINT CLOUD, il a été constitué une société civile immobilière dénommée « SCI DU BOUVREUIL » au capital de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR) divisé en DEUX CENT PARTS (200 parts) de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 200, entièrement libérées, dont le siège est fixé à SAINT CLOUD (92210) 17 rue Dailly, et qui est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 513 224 832, entre :

1) Monsieur Jean Jacques L' HOUR, Retraité , époux de Madame Christine Isabelle MICHAUT, demeurant à Saint CLOUD (92210), 17 rue Dailly,  
Né à SAINT LOUIS (SENEGAL) le 10 avril 1953,  
Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître GODET, Notaire à PARIS, le 22 mai 1980, préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS 6ème arrondissement (75006) le 6 juin 1980.  
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2) Madame Christine Isabelle MICHAUT, pharmacien, épouse de Monsieur Jean-Jacques L' HOUR, demeurant à Saint Cloud (92210), 17 rue Dailly  
Née à VINCENNES (94300) le 28 juin 1956.



Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître GODET, Notaire à PARIS, le 22 mai 1980, préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS 6ème arrondissement (75006) le 6 juin 1980.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Pour parvenir à la constitution de la société, ses fondateurs ont procédé ainsi qu'il est mentionné aux termes des statuts de ladite société ci-après repris :

## **« TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL**

### **APPORTS – LIBERATION**

#### **Apports des associés**

*Les associés effectuent les apports suivants à la société :*

*Monsieur Jean-Jacques L' HOUR En numéraire*

*La somme de CENT QUATRE-VINGT DIX NEUF EUROS (199,00 EUR).*

*Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour au crédit d'un compte ouvert en l'Office Notarial de Sarcelles.*

*Madame Christine L' HOUR En numéraire*

*La somme de UN EURO (1,00 EUR).*

*Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour au crédit d'un compte ouvert en l'Office Notarial de Sarcelles.*

#### **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.

**CAPITAL SOCIAL**

**TOTAL DES APPORTS**

La valeur totale des apports est de : deux cents Euros (200,00 €)

**CAPITAL**

Le capital social est fixé à la somme de : DEUX CENTS EUROS (200.00 €)  
Il est divisé en 200 parts, de UN EURO (1,00 €) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Jean-Jacques L' HOUR 199 parts numérotées de 1 à 199  
Madame Christine L' HOUR 1 part numéro 200 »

**CECI EXPOSE**, il est passé à la donation-partage objet des présentes :

**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**, présomptifs héritiers, ici présents et qui acceptent,

**DE LA TOUTE PROPRIETE** pour certains et de la **NUE-PROPRIETE** pour d'autres, des biens ci-après désignés.

**PLAN**

Les présentes sont divisées en cinq parties :

Première partie :	Formation des lots
Deuxième partie :	Attributions
Troisième partie :	Caractéristiques - Conditions
Quatrième partie :	Fiscalité
Cinquième partie :	Dispositions diverses - Clôture

**- PREMIERE PARTIE -**  
**MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER**

**A - BIENS PERSONNELS AU DONATEUR**

**ARTICLE UN**

**La MOITIE (1/2) en NUE-PROPRIETE** des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

**DESIGNATION**

A SAINT-MALO (ILLE-ET-VILAINE) 35400 75 B Rue du Commandant l'Herminier,

Une maison à usage d'habitation comprenant :

Au rez-de-chaussée : Un séjour / salle à manger, une cuisine ouverte, une buanderie, un couloir donnant sur une chambre, une salle de bains, un W.C. et un garage.

A l'étage : Un couloir desservant une salle de bains, une salle de douche, un W.C. et quatre chambres.

Un grenier aveugle mais équipé d'un plancher couvrant toute la maison.

Et jardin attenant comportant : A l'avant une place de stationnement pavée, et à l'arrière une terrasse dallée ainsi qu'une cabane de jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
N	698	78B RUE DU CDT L HERMINIER	00 ha 03 a 23 ca
N	704	78 RUE DU CDT L HERMINIER	00 ha 00 a 22 ca

Total surface : 00 ha 03 a 45 ca

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

#### Lotissement

Le terrain sur lequel est édifée le bien, forme le **lot numéro DEUX (2) du lotissement LE CLOS SAINT MICHEL**, autorisé suivant permis d'aménager en date du 30 juin 2015, délivré sous le numéro PA 35288 15 A0001, dont une amputation, ainsi que l'ensemble des pièces annexes ont été déposées au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle « OFFICE NOTARIAL DE LA CITE SAINT MALO INTRA-MUROS », suivant acte reçu par Maître LE ROUILLE, notaire à SAINT MALO, le 18 novembre 2016. Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT MALO le 16 décembre 2016, volume 2016P numéro 8077.

#### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître LE ROUILLE, notaire à SAINT MALO le 22 décembre 2016 publié au service de la publicité foncière de SAINT-MALO, le 27 décembre 2016 volume 2016P, numéro 8466.

#### EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** des biens est de CINQ CENT QUARANTE-SIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS (546 274,00 EUR), ci 546 274,00 EUR

La valeur de **LA MOITIE en TOUTE PROPRIETE** est de DEUX CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE CENT TRENTE-SEPT EUROS, ci 273 137,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 4/10èmes, soit : CENT NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES, ci 109 254,80 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE donnée par le DONATEUR**,  
Une valeur de **CENT SOIXANTE-TROIS MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS ET VINGT CENTIMES**  
ci **163 882,20 EUR**

#### ARTICLE DEUX

195 parts sociales de la société dénommée SCI DU BOUVREUIL, société civile immobilière dont le siège est à SAINT-CLOUD (92210) 17 rue Dailly, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 513 224 832, numérotées de 1



*[Signature]*



à 195,  
 Lesquelles parts valorisées à hauteur de 1 715,00 euros la part sociale,  
 D'une valeur totale de TROIS CENT TRENTE-QUATRE MILLE QUATRE  
 CENT VINGT-CINQ EUROS, ci 334 425,00 EUR

#### EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de **TROIS CENT TRENTE-QUATRE  
 MILLE QUATRE CENT VINGT-CINQ EUROS, ci 334 425,00 EUR**

### B – BIENS PERSONNELS A LA DONATRICE

#### ARTICLE TROIS

##### DESIGNATION

La MOITIE (1/2) en NUE-PROPRIETE des biens et droits immobiliers ci-  
 après désignés :

##### DESIGNATION

A SAINT-MALO (ILLE-ET-VILAINE) 35400 75 B Rue du Commandant  
 l'Herminier,

Une maison à usage d'habitation comprenant :

Au rez-de-chaussée : Un séjour / salle à manger, une cuisine ouverte, une  
 buanderie, un couloir donnant sur une chambre, une salle de bains, un W.C. et un  
 garage.

A l'étage : Un couloir desservant une salle de bains, une salle de douche, un  
 W.C. et quatre chambres.

Un grenier aveugle mais équipé d'un plancher couvrant toute la maison.

Et jardin attenant comportant : A l'avant une place de stationnement pavée, et  
 à l'arrière une terrasse dallée ainsi qu'une cabane de jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
N	698	78B RUE DU CDT L HERMINIER	00 ha 03 a 23 ca
N	704	78 RUE DU CDT L HERMINIER	00 ha 00 a 22 ca

Total surface : 00 ha 03 a 45 ca

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

#### Lotissement

Le terrain sur lequel est édifiée le bien, forme le **lot numéro DEUX (2) du  
 lotissement LE CLOS SAINT MICHEL**, autorisé suivant permis d'aménager en date  
 du 30 juin 2015, délivré sous le numéro PA 35288 15 A0001, dont une ampilation,  
 ainsi que l'ensemble des pièces annexes ont été déposées au rang des minutes de la  
 Société Civile Professionnelle « OFFICE NOTARIAL DE LA CITE SAINT MALO  
 INTRA-MUROS », suivant acte reçu par Maître LE ROUILLE, notaire à SAINT MALO,  
 le 18 novembre 2016. Une copie authentique de cet acte a été publié au service de la  
 publicité foncière de SAINT MALO le 16 décembre 2016, volume 2016P numéro  
 8077.

#### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître LE ROUILLE, notaire à SAINT MALO  
 le 22 décembre 2016 publié au service de la publicité foncière de SAINT-MALO, le 27  
 décembre 2016 volume 2016P, numéro 8466.

**EVALUATION**

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** des biens est de CINQ CENT QUARANTE-SIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS (546 274,00 EUR), ci 546 274,00 EUR

La valeur de **LA MOITIE en TOUTE PROPRIETE** est de DEUX CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE CENT TRENTE-SEPT EUROS, ci 273 137,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** est évalué, eu égard à son âge à 4/10èmes, soit : CENT NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES, ci 109 254,80 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE donnée par la DONATRICE**,  
**Une valeur de CENT SOIXANTE-TROIS MILLE HUIT**  
**CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS ET VINGT CENTIMES**  
 ci **163 882,20 EUR**

**ARTICLE QUATRE**

1 part sociale de la société dénommée SCI DU BOUVREUIL, société civile immobilière dont le siège est à SAINT-CLOUD (92210) 17 rue Dailly, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 513 224 832, numérotée 200  
 D'une valeur de MILLE SEPT CENT QUINZE EUROS, ci 1 715,00 EUR

**EVALUATION**

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de **MILLE SEPT CENT QUINZE EUROS**, ci **1 715,00 EUR**

**TOTAL DES BIENS DONNES ET A PARTAGER .....663 904,40 EUR**

**- DEUXIEME PARTIE -**  
**ATTRIBUTIONS**

Le **DONATEUR**, usant de la faculté réservée par l'article 1075 du Code civil, procède ainsi qu'il suit à l'attribution des lots ci-dessus formés.

**I – DROIT DES DONATAIRES**

Les biens donnés et à partager seront répartis également entre les **DONATAIRES**, à concurrence de **UN CINQUIEME (1/5) CHACUN** et ce à titre de condition impulsive et déterminante des présentes sans laquelle les parties ne seraient pas intervenues.

**Chacun des DONATAIRES a droit au cinquième (1/5) de la masse des biens donnés et à partager, soit CENT TRENTE-DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGTS EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (132 780,88 EUR),** ci **132 780,88 EUR**

**II – ATTRIBUTIONS-PARTAGE**

Pour fournir à chacun des **DONATAIRES** le montant de ses droits dans la masse des biens objets des présentes, le **DONATEUR** et les **DONATAIRES**, d'un commun accord, ont procédé aux attributions ci-après :

**I/ Attribution à Madame Marion L' HOUR qui accepte :**

**PARTIE DE L'ARTICLE UN ET DE L'ARTICLE TROIS** de la masse des biens donnés et à partager, savoir :

**1/5 en nue-propiété des biens et droits immobiliers susvisés,  
Pour une valeur de 65 552,88 EUR**

**PARTIE DE L'ARTICLE DEUX ET DE L'ARTICLE QUATRE** de la masse des biens donnés et à partager, savoir :

**1/5 de la pleine propriété des parts sociales numérotées 1 à 195 et de la part numérotée 200** de la société dénommée SCI DU BOUVREUIL, société civile immobilière dont le siège est à SAINT-CLOUD (92210) 17 rue Dailly, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 513 224 832.

**Pour une valeur de 67 228,00 EUR**

**Total égal à ses droits dans la masse des biens donnés et partagés, ci 132 780,88 EUR**

**II/ Attribution à Monsieur Guillaume L' HOUR qui accepte :**

**PARTIE DE L'ARTICLE UN ET DE L'ARTICLE TROIS** de la masse des biens donnés et à partager, savoir :

**1/5 en nue-propiété des biens et droits immobiliers susvisés,  
Pour une valeur de 65 552,88 EUR**

**PARTIE DE L'ARTICLE DEUX ET DE L'ARTICLE QUATRE** de la masse des biens donnés et à partager, savoir :

**1/5 de la pleine propriété des parts sociales numérotées 1 à 195 et de la part numérotée 200** de la société dénommée SCI DU BOUVREUIL, société civile immobilière dont le siège est à SAINT-CLOUD (92210) 17 rue Dailly, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 513 224 832.

**Pour une valeur de 67 228,00 EUR**

**Total égal à ses droits dans la masse des biens donnés et partagés, ci 132 780,88 EUR**

**III/ Attribution à Madame Mathilde L' HOUR qui accepte :**

**PARTIE DE L'ARTICLE UN ET DE L'ARTICLE TROIS** de la masse des biens donnés et à partager, savoir :

**1/5 en nue-propiété des biens et droits immobiliers susvisés,  
Pour une valeur de 65 552,88 EUR**

**PARTIE DE L'ARTICLE DEUX ET DE L'ARTICLE QUATRE** de la masse des biens donnés et à partager, savoir :

**1/5 de la pleine propriété des parts sociales numérotées 1 à 195 et de la part numérotée 200** de la société dénommée SCI DU BOUVREUIL, société civile immobilière dont le siège est à SAINT-CLOUD (92210) 17 rue Dailly, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 513 224 832.

**Pour une valeur de 67 228,00 EUR**

**Total égal à ses droits dans la masse des biens donnés et partagés, ci 132 780,88 EUR**

**IV/ Attribution à Monsieur Grégoire L' HOUR qui accepte :**

**PARTIE DE L'ARTICLE UN ET DE L'ARTICLE TROIS** de la masse des biens donnés et à partager, savoir :

**1/5 en nue-propiété des biens et droits immobiliers susvisés,  
Pour une valeur de 65 552,88 EUR**

**PARTIE DE L'ARTICLE DEUX ET DE L'ARTICLE QUATRE** de la masse des biens donnés et à partager, savoir :

**1/5 de la pleine propriété des parts sociales numérotées 1 à 195 et de la part numérotée 200** de la société dénommée SCI DU BOUVREUIL, société civile immobilière dont le siège est à SAINT-CLOUD (92210) 17 rue Dailly, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 513 224 832.

**Pour une valeur de 67 228,00 EUR**

**Total égal à ses droits dans la masse des biens donnés et partagés, ci 132 780,88 EUR**

**V/ Attribution à Madame Camille L' HOUR qui accepte :**

**PARTIE DE L'ARTICLE UN ET DE L'ARTICLE TROIS** de la masse des biens donnés et à partager, savoir :

**1/5 en nue-propiété des biens et droits immobiliers susvisés,  
Pour une valeur de 65 552,88 EUR**

**PARTIE DE L'ARTICLE DEUX ET DE L'ARTICLE QUATRE** de la masse des biens donnés et à partager, savoir :

**1/5 de la pleine propriété des parts sociales numérotées 1 à 195 et de la part numérotée 200** de la société dénommée SCI DU BOUVREUIL, société civile immobilière dont le siège est à SAINT-CLOUD (92210) 17 rue Dailly, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 513 224 832.

**Pour une valeur de 67 228,00 EUR**

**Total égal à ses droits dans la masse des biens donnés et partagés, ci 132 780,88 EUR**

**- TROISIEME PARTIE -  
CARACTERISTIQUES - CONDITIONS**

**CARACTERISTIQUES**

**CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE**

La présente donation-partage est consentie, pour chacun des **DONATAIRES**, en 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 LORS DU REGLEMENT DE LA SUCCESSION DU DONATEUR**

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve qu'il y aura lieu de faire lors du règlement de la succession du **DONATEUR**, chacun des enfants vivants ou représentés 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** présentement donnés, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de son vivant :

- le **DONATAIRE et tous ses descendants**, quelle que soit l'origine de la filiation, viendraient à décéder avant lui,
- les descendants du **DONATAIRE** viendraient, de son vivant, à renoncer à la succession du **DONATAIRE** prédécédé.

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 ET DE NANTIR

Le **DONATEUR** interdit formellement aux **DONATAIRES** qui s'y soumettent, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres donnés aux présentes, pendant sa vie, sans son consentement exprès, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes pendant la même durée, sauf accord exprès

Dans l'hypothèse envisagée où les titres objet de la présente donation-partage seraient apportés à une autre société, avec l'accord du **DONATEUR**, cette interdiction s'appliquerait alors aux titres de ladite société attribués aux **DONATAIRES** en représentation de leurs apports.

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports des titres objet de la présente donation-partage, seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle société, avec l'accord du **DONATEUR**, l'interdiction s'appliquerait alors aux titres de cette nouvelle société, ces titres étant eux-mêmes considérés comme étant purement et simplement subrogés à ceux de la présente donation-partage.

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."*

### Information sur le consentement à aliénation

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

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

En conséquence, les parties et particulièrement le **DONATAIRE** prennent acte de la nécessité du consentement du **DONATEUR** et de ses autres descendants,

s'il en existe, en cas d'aliénation du ou des biens donnés, afin qu'aucune action en réduction ou en revendication ne puisse alors être exercée contre le tiers détenteur.

#### **ACTION REVOCATOIRE**

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

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

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

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

*1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;*

*2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;*

*3° S'il lui refuse des aliments."*

#### **EXECUTION DES DONNS ET LEGS AU PROFIT DU CONJOINT DU DONATAIRE ET EXERCICE DU DROIT DE RETOUR**

Le **DONATEUR** entend, que l'exercice du droit de retour ci-dessus prévu ne fasse pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou legs mais en usufruit seulement que les **DONATAIRES** pourraient faire au profit de leur conjoint sur tous les biens reçus.

#### **CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE**

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

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

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

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

#### **CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS IMMOBILIERS**

##### **PROPRIETE-JOUISSANCE**

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

Ils n'en auront la jouissance qu'à compter du décès du survivant du **DONATEUR** ou de son conjoint.

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

Le **DONATEUR** se réserve expressément l'usufruit du ou des biens donnés sa vie durant.

En outre, il constitue, sans contrepartie, sur le ou les biens qui lui sont propres donnés aux présentes, un usufruit successif au profit de son conjoint s'il lui survit en cette qualité, ce que le conjoint accepte ainsi qu'il résulte du paragraphe relatant son intervention.

Cet usufruit successif, ou de second rang, ne prendra effet qu'à la dissolution du mariage par décès, succédant ainsi à l'usufruit de premier rang que s'est réservé le **DONATEUR**, et ce sans réduction et aux mêmes conditions.

En conséquence, le **DONATAIRE**, bénéficiaire aux termes des présentes de la seule nue-propriété, n'aura la jouissance du ou de ces biens, qu'au décès du **DONATEUR** ou de son conjoint s'il lui survit en cette qualité.

Par exception aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, le **DONATEUR** entend faire bénéficier son conjoint de cet usufruit successif en sus de son usufruit légal dans sa succession. Étant précisé que cette constitution donne ouverture, en application de l'article 759 du Code civil, à la faculté de conversion en rente viagère à la demande de l'un des héritiers nus propriétaires ou du conjoint successible lui-même.

#### FISCALITE ET FORMALITES DE L'USUFRUIT SUCCESSIF

Cet usufruit successif est présentement constitué à titre gratuit.

Au décès de l'usufruitier de premier rang, si l'usufruitier de second rang lui survit, des droits de mutations pourraient être dus par lui dans les six mois du décès 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.

#### 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**.

#### CONDITIONS GENERALES

La donation relative aux biens immobiliers 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 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**.

Ils devront continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Ils seront purement et simplement subrogés dans les droits et obligations du **DONATEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

#### 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.

À la connaissance du **DONATEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après aux termes de l'acte du 18 décembre 2015, contenant vente par l'Association Clément-Emile ROQUES, et de l'attestation rectificative du 21 novembre 2016 :

#### **« MODIFICATION DE SERVITUDE**

*Suivant acte reçu par Maître PERRAUT, Notaire à RENNES, le 22/06/2009, suivi d'un rectificatif en date du 04/08/2009, contenant apport mixte par l'association*

dénommée ASSOCIATION DES OEUVRES DU DIOCESE DE RENNES, à l'association dénommée ASSOCIATION CLEMENT-EMILE ROQUES, publié au service de la publicité foncière de SAINT-MALO, le 07 août 2009, volume 2009P, numéro 4176.

Il a été constitué une servitude de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules sur la parcelle cadastrée section N numéros 586, 587, 588 et 590, Au profit de la parcelle cadastrée même section, numéro 585.

**DESIGNATIONS DES BIENS :**

**FONDS SERVANT**

**Identification du propriétaire du fonds servant :**

**SCCV "LES VILLAS SAINT MICHEL"**, acquéreur aux présentes,

**Désignation cadastrale** : section N numéros 696 et 701 ; le tout de manière à assurer un passage d'une largeur de sept mètres quatre-vingt centimètres (7,80 m).

**Origine de propriété :**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

**FONDS DOMINANT**

**Identification du propriétaire du fonds dominant :**

**ASSOCIATION CLEMENT-EMILE ROQUES**, venderesse aux présentes,

**Désignation cadastrale** section N numéros 426, 441, 585, 591 et 597

Origine de propriété, savoir :

- Pour les immeubles cadastrés section N n°s 585, 591 et 597 : aux termes d'un acte d'apport mixte (suivi d'un acte rectificatif) reçu par Maître Loïc PERRAUT notaire à RENNES le 4 août 2009 (et le 22 juin 2009), dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINTMALO, le 7 août 2009, volume 2009P, numéro 4176.
- Pour les immeubles cadastrés section N n°426 et 441 : aux termes d'un acte d'apport reçu par Maître Loïc PERRAUT, notaire à RENNES, le 07 juillet 1998, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-MALO, le 11 avril 2001, volume 2001P, numéro 2215.

**Modalités d'exercice de la servitude**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera sur une largeur d'environ 7,80 mètres.

Ce passage en nature de voirie comprend un passage réservé aux piétons à réaliser aux frais de l'ACQUEREUR.

Cette servitude de passage comprend en outre tous passages de canalisations et de réseaux, notamment :

- aérien pour des lignes électriques ou téléphoniques,
- ou souterrain pour des canalisations d'amenée des eaux ou d'évacuation de celles-ci et tous autres réseaux.

Son emprise est matérialisée aux termes d'un plan demeuré annexée aux présentes.

Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

- Pour ce qui concerne la servitude de passage à pied ou avec tous véhicules :

De convention expresse, le propriétaire du fonds servant devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage, de manière qu'elle soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule



particulier, et assumera régulièrement l'entretien des portails d'accès éventuellement mis en place.

Tous les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, de son entretien ou de sa réparation ainsi que ceux de même nature relatifs aux portails existant ou à mettre en place dans les clôtures sont à la charge exclusive de L'ACQUEREUR qui s'y oblige expressément et seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs du fonds servant (et notamment toute entité juridique à créer en vue de gérer les équipements et espaces communs au lotissement que l'ACQUEREUR entend réaliser sur les parcelles objets de la vente).

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée sur l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

En cas de dégradation sur cette parcelle par le propriétaire du fonds dominant ou ses commettants ou préposés, ledit propriétaire devra remettre ladite parcelle en état et ses frais exclusifs.

- Pour ce qui concerne la servitude de passage de canalisations et réseaux souterrains et aériens

Il est avant tout précisé que l'ACQUEREUR ou toute autre personne qui s'y substituerait s'oblige à maintenir en l'état les canalisations souterraines existantes profitant au propriétaire du fonds dominant.

Une fois l'ensemble des ouvrages réalisé par l'ACQUEREUR ou toute autre personne qui s'y substituerait, les futurs frais d'établissement du passage de canalisations et réseaux profitant au fonds dominant, y compris les empiètements nécessaires, de son entretien ou de sa réparation sont à la charge exclusive du propriétaire actuel du fonds dominant qui s'y oblige expressément et seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs dudit fonds.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds.

En cas de dégradation sur cette parcelle par le propriétaire du fonds dominant ou ses commettants ou préposés, ledit propriétaire devra remettre ladite parcelle en état et ses frais exclusifs.

Le coût des travaux d'entretien, de réparation et de remplacement devant survenir ultérieurement sur ces canalisations et réseaux seront à la charge exclusive du fonds dominant.

Par voie de conséquence, les propriétaires du fonds dominant pourront de façon exceptionnelle (en ayant averti préalablement, quinze jours au moins à l'avance, les propriétaires du fonds servant par L.R.A.R.), faire pénétrer dans ladite parcelle leurs entrepreneurs ou agents administratifs dûment accrédités, en vue limitativement de la surveillance, l'entretien et la réparation, ainsi que le remplacement, même non à l'identique, des canalisations.

En cas d'urgence, le propriétaire du fonds servant dispense le propriétaire du fonds dominant de ce formalisme et délai de préavis.

Le propriétaire du fonds dominant devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé, tant avant les travaux d'installation qu'après tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

**Par dérogation à ce qui est indiqué ci-dessus**, dans l'hypothèse où des dégradations surviennent sur les canalisations et réseaux objets de la présente convention du chef du propriétaire du fonds servant, les travaux de réparation et de remise en état seront à la charge exclusive de ce dernier.

Par ailleurs, le propriétaire actuel du fonds servant puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, les propriétaires successifs de ce fonds, ne pourront pas se raccorder librement aux canalisations installées par le propriétaire du fonds dominant.

**Absence d'indemnité**

Cette constitution de servitudes sera consentie sans aucune indemnité de part, ni d'autre ».

## SITUATION HYPOTHECAIRE

### En ce qui concerne le bien sis à SAINT-MALO (ILLE-ET-VILAINE) 75 B Rue du Commandant l'Herminier

Un état hypothécaire délivré le 10 décembre 2019 et certifié à la date du 4 décembre 2019 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

## 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.

## DIAGNOSTICS

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mères, 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.

## ORIGINE DE PROPRIETE

I/ Concernant la maison sis à SAINT MALO (35400) 75 B rue du Commandant l'Herminier :

Les biens et droits immobiliers appartiennent indivisément pour moitié chacun à Monsieur Jean Jacques L'HOURL et Madame Christine MICHAUT son épouse, pour les avoir fait édifier sur le terrain acquis de la manière ci-après indiquée :

II/ Concernant le terrain sis à SAINT MALO (35400) 75 B rue du Commandant de l'Herminier :

Le terrain appartient à Monsieur Jean L'HOURL et Madame Christine MICHAUT son épouse, indivisément pour moitié chacun, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de :

La société dénommée LES VILLAS SAINT MICHEL, société en nom collectif, au capital de 1 000,00 euros, dont le siège social est à SAINT MALO (35400), France, 12 Avenue du Général Lanrezac, identifiée sous le numéro SIREN 792894313 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de SAINT MALO.

Suivant acte reçu par Maître LE ROUILLE, notaire à SAINT MALO le 22 décembre 2016.

Une copie authentique de l'acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-MALO, le 27 décembre 2016 volume 2016P, numéro 8466,



Les biens et droits immobiliers étant évalués au jour de la signature pour un montant de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'immeuble appartenait à la société LES VILLAS SAINT MICHEL pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître OREAL notaire à SAINT MALO le 18 décembre 2015, publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT-MALO, le 25 mars 2016, volume 2016P, numéro 1876 ayant fait l'objet d'une attestation rectificative reçue par Maître OREAL, notaire à SAINT MALO, le 21 novembre 2016, dont une copie authentique a été publiée le 2 décembre 2016, volume 2016P numéro 7735,

De :

L'ASSOCIATION DES OEUVRES DU DIOCESE DE RENNES, Association déclarée, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 804410926, dont le siège est à RENNES (35000), 45 rue de Brest.

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété antérieure, déclarant vouloir s'en référer à celle mentionnée dans l'acte d'acquisition.

## **CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS MOBILIERS**

### PROPRIETE-JOUISSANCE - TITRES DE SOCIETE

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

Ils en auront la jouissance également à compter de ce jour.

### 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 sous seing privé en date à SAINT GRATIEN du 3 juin 2009, enregistrés.

Il résulte desdits statuts que la société a pour objet :

**« L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la prise en crédit bail la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location ou la sous-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 Jean Jacques L' HOUR.

Le capital social intégralement libéré, divisé en deux cents (200) parts, est réparti entre les membres de la façon suivante :

- Monsieur Jean-Jacques L' HOUR : 199 parts numérotées de 1 à 99,
- Madame Christine L' HOUR : 1 part numéro 200.



*(Handwritten signature)*

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 ne prévoient pas d'agrément dans l'hypothèse de la présente donation.

#### **Dispense de signification**

Monsieur Jean L' HOUR, gérant de la société « SCI DU BOUVREUIL » :

- confirme que ladite société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente donation ;
- déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties, qu'il accepte la présente donation de parts sociales et la reconnaît opposable à la société, dispensant ainsi le notaire soussigné de signifier conformément à l'article 1690 du Code Civil le présent acte à ladite société.

#### **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 :

#### **« CAPITAL**

***Le capital social est fixé à la somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR) et est divisé en DEUX CENTS (200) parts de un euro (1,00 eur) chacune, réparties entre les membres de la société en proportions de leurs apports respectifs, savoir :***

- ***Monsieur Jean-Jacques L' HOUR : 2 parts numérotées 198 et 199 ;***
- ***Madame Marion L' HOUR, Monsieur Guillaume L' HOUR, Madame Mathilde L' HOUR, Monsieur Grégoire L' HOUR et Madame Camille L' HOUR : 198 parts numérotées de 1 à 197 et la part numérotée 200, à concurrence de 1/5 en pleine propriété chacun. »***

#### **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 aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent.

#### **Crédit -Bail**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 10 décembre 2009, la SCI DU BOUVREUIL a conclu un contrat de crédit-bail avec la Société BATI LEASE, Société Anonyme dont le siège social est à SAINT ANDRE (59871 CEDEX), BP 10025, 7 rue Philippe Noiret, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE sous le numéro B 468 501 507, pour une durée de 48 trimestres à compter de la prise de possession par la SCI DU BOUVREUIL, crédit-preneur.

Etant précisé par ailleurs ici qu'aucune autorisation n'est requise du crédit-bailleur pour permettre la donation de parts sociales objet des présentes, ainsi qu'il est également confirmé par mail du 4 juin 2019 **dont une copie est demeurée annexée aux présentes.**

#### **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.

**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.

**- QUATRIEME PARTIE -**  
**FISCALITE**
**ABSENCE DE DONATIONS ANTERIEURES**

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation, sous quelque forme que ce soit au profit des **DONATAIRES** antérieurement à ce jour.

**DROITS**

Les droits sont calculés selon les parts théoriques de chacun des **DONATAIRES** dans la masse des lots constitués par le **DONATEUR**.

Compte tenu du montant de l'abattement légal disponible fixé par l'article 779 du Code général des impôts dont dispose chacun des **DONATAIRES** par rapport au montant de leurs droits théoriques respectifs, la présente donation-partage ne génère pas de droits.

**TABLEAU DES DROITS****I/ Madame Marion L' HOUR****A - Donation par Monsieur Jean L' HOUR son père :**

Valeur de son lot :

- 1/5 des 195 parts sociales en toute propriété numérotées de 1 à 195 :  
66 885,00 EUR
- 1/10 en nue-propiété des biens et droits immobiliers sis à SAINT MALO  
(35400) 75 rue du Commandant l'Herminier : 32 776,44 EUR

- Soit une part théorique de	<b>99 661,44 EUR</b>
- Abattement légal disponible	<b>100 000,00 EUR</b>
- Base taxable	<b>Néant</b>

**B - Donation par Madame Christine MICHAUT sa mère :**

Valeur de son lot :

- 1/5 de la part sociale en toute propriété numérotée 200 : 343,00 EUR
- 1/10 en nue-propiété des biens et droits immobiliers sis à SAINT MALO  
(35400) 75 rue du Commandant l'Herminier : 32 776,44 EUR

- Soit une part théorique de	<b>33 119,44 EUR</b>
- Abattement légal disponible	<b>100 000,00 EUR</b>
- Base taxable	<b>Néant</b>

**II/ Monsieur Guillaume L' HOUR****A - Donation par Monsieur Jean L' HOUR son père :**

Valeur de son lot :

- 1/5 des 195 parts sociales en toute propriété numérotées de 1 à 195 :  
66 885,00 EUR



- 1/10 en nue-propiété des biens et droits immobiliers sis à SAINT MALO (35400) 75 rue du Commandant l'Herminier : 32 776,44 EUR

- Soit une part théorique de	<b>99 661,44 EUR</b>
- Abattement légal disponible	<b>100 000,00 EUR</b>
- Base taxable	<b>Néant</b>

**B - Donation par Madame Christine MICHAUT sa mère :**

Valeur de son lot :

- 1/5 de la part sociale en toute propriété numérotée 200 : 343,00 EUR
- 1/10 en nue-propiété des biens et droits immobiliers sis à SAINT MALO (35400) 75 rue du Commandant l'Herminier : 32 776,44 EUR

- Soit une part théorique de	<b>33 119,44 EUR</b>
- Abattement légal disponible	<b>100 000,00 EUR</b>
- Base taxable	<b>Néant</b>

**III/ Madame Mathilde L' HOUR**

**A - Donation par Monsieur Jean L' HOUR son père :**

Valeur de son lot :

- 1/5 des 195 parts sociales en toute propriété numérotées de 1 à 195 : 66 885,00 EUR
- 1/10 en nue-propiété des biens et droits immobiliers sis à SAINT MALO (35400) 75 rue du Commandant l'Herminier : 32 776,44 EUR

- Soit une part théorique de	<b>99 661,44 EUR</b>
- Abattement légal disponible	<b>100 000,00 EUR</b>
- Base taxable	<b>Néant</b>

**B - Donation par Madame Christine MICHAUT sa mère :**

Valeur de son lot :

- 1/5 de la part sociale en toute propriété numérotée 200 : 343,00 EUR
- 1/10 en nue-propiété des biens et droits immobiliers sis à SAINT MALO (35400) 75 rue du Commandant l'Herminier : 32 776,44 EUR

- Soit une part théorique de	<b>33 119,44 EUR</b>
- Abattement légal disponible	<b>100 000,00 EUR</b>
- Base taxable	<b>Néant</b>

**IV/ Monsieur Grégoire L' HOUR**

**A - Donation par Monsieur Jean L' HOUR son père :**

Valeur de son lot :

- 1/5 des 195 parts sociales en toute propriété numérotées de 1 à 195 : 66 885,00 EUR
- 1/10 en nue-propiété des biens et droits immobiliers sis à SAINT MALO (35400) 75 rue du Commandant l'Herminier : 32 776,44 EUR

- Soit une part théorique de	<b>99 661,44 EUR</b>
- Abattement légal disponible	<b>100 000,00 EUR</b>
- Base taxable	<b>Néant</b>



*[Handwritten signature]*

**B - Donation par Madame Christine MICHAUT sa mère :**

Valeur de son lot :

- 1/5 de la part sociale en toute propriété numérotée 200 : 343,00 EUR
- 1/10 en nue-propiété des biens et droits immobiliers sis à SAINT MALO (35400) 75 rue du Commandant l'Herminier : 32 776,44 EUR

- Soit une part théorique de	<b>33 119,44 EUR</b>
- Abattement légal disponible	<b>100 000,00 EUR</b>
- Base taxable	<b>Néant</b>

**V/ Madame Camille L' HOUR****A - Donation par Monsieur Jean L' HOUR son père :**

Valeur de son lot :

- 1/5 des 195 parts sociales en toute propriété numérotées de 1 à 195 : 66 885,00 EUR
- 1/10 en nue-propiété des biens et droits immobiliers sis à SAINT MALO (35400) 75 rue du Commandant l'Herminier : 32 776,44 EUR

- Soit une part théorique de	<b>99 661,44 EUR</b>
- Abattement légal disponible	<b>100 000,00 EUR</b>
- Base taxable	<b>Néant</b>

**B - Donation par Madame Christine MICHAUT sa mère :**

Valeur de son lot :

- 1/5 de la part sociale en toute propriété numérotée 200 : 343,00 EUR
- 1/10 en nue-propiété des biens et droits immobiliers sis à SAINT MALO (35400) 75 rue du Commandant l'Herminier : 32 776,44 EUR

- Soit une part théorique de	<b>33 119,44 EUR</b>
- Abattement légal disponible	<b>100 000,00 EUR</b>
- Base taxable	<b>Néant</b>

**- CINQUIEME PARTIE -  
DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE**

**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.

**RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION**

A titre de condition essentielle du présent acte, le **DONATEUR** exige, dans le cas où le **DONATAIRE** renoncerait à sa succession, que la présente donation soit rapportée à la succession conformément aux dispositions de l'article 845 du Code civil, et le rapport sera évalué conformément aux dispositions des articles 843 et suivants du Code civil.

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



*[Handwritten signature]*

### **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.

### **FRAIS**

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

### **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.



### **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](mailto: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.



*[Signature]*

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

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

**DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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



<p><b>M. L' HOUR Jean a signé</b> à PARIS le 20 décembre 2019</p>	
<p><b>Mme MICHAUT Christine a signé</b> à PARIS le 20 décembre 2019</p>	
<p><b>Mme L' HOUR Marion a signé</b> à PARIS le 20 décembre 2019</p>	
<p><b>M. L' HOUR Guillaume a signé</b> à PARIS le 20 décembre 2019</p>	
<p><b>Mme L' HOUR Mathilde a signé</b> à PARIS le 20 décembre 2019</p>	



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized cursive script.

<p><b>M. L' HOUR Grégoire a signé</b> à PARIS le 20 décembre 2019</p>	
<p><b>Mme L' HOUR Camille a signé</b> à PARIS le 20 décembre 2019</p>	
<p><b>et le notaire Me MOGULEWSKY MARIE a signé</b> à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX NEUF LE VINGT DÉCEMBRE</p>	

# Greffe du tribunal de commerce de Nanterre



## Acte déposé en annexe du RCS

### Dépôt :

Date de dépôt : 10/02/2020

Numéro de dépôt : 2020/8921

Type d'acte : Statuts mis à jour


### Déposant :

Nom/dénomination : SCI DU BOUVREUIL

Forme juridique : Société civile immobilière

N° SIREN : 513 224 832


N° gestion : 2019 D 01308



STATUTS DE LA SOCIETE DENOMMEE « SCI DU  
BOUVREUIL »

MIS A JOUR AU 21/12/2019.

Certifié conforme le 08/01/2020



Ji L'hour

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

1) Monsieur Jean-Jacques L' HOUR, Retraité , époux de Madame Christine Isabelle MICHAUT, demeurant à Saint CLOUD (92210), 17 rue Dailly,  
Né à SAINT LOUIS (SENEGAL) le 10 avril 1953,  
Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître GODET, Notaire à PARIS, le 22 mai 1980, préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS 6<sup>ème</sup> arrondissement (75006) le 6 juin 1980. Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
Ici présent.

2) Madame Christine Isabelle MICHAUT, pharmacien, épouse de Monsieur Jean-Jacques L' HOUR, demeurant à Saint Cloud (92210), 17 rue Dailly  
Née à VINCENNES (94300) le 28 juin 1956.  
Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître GODET, Notaire à PARIS, le 22 mai 1980, préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS 6<sup>ème</sup> arrondissement (75006) le 6 juin 1980.  
Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.  
Ici présente.

Il a été constitué une société dont les caractéristiques sont les suivantes :

### **PREMIERE PARTIE – STATUTS (\*)**

#### TITRE I - CARACTERISTIQUES

##### FORME

La Société a la forme d'une société civile est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, et par les présents statuts.

##### OBJET

La Société a pour objet : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la prise en crédit bail la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location ou la sous-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.

##### DENOMINATION

La dénomination sociale est : SCI DU BOUVREUIL.

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.



## SIEGE

Le siège social est fixé à : SAINT CLOUD (92 210), au 17 rue Dailly.  
Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

## DUREE

La Société est constituée pour une durée de 99 années  
Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.  
Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

## TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

### APPORTS - LIBERATION

#### Apports des associés

**Les associés effectuent les apports suivants à la société :**

**Monsieur Jean-Jacques L' HOUR En numéraire  
La somme de CENT QUATRE-VINGT DIX NEUF EUROS (199,00 EUR).**

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour au crédit d'un compte ouvert en l'Office Notarial de Sarcelles.

**Madame Christine L' HOUR En numéraire  
La somme de UN EURO (1,00 EUR).**

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour au crédit d'un compte ouvert en l'Office Notarial de Sarcelles.

#### 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 défailants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

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

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

#### **CAPITAL SOCIAL**

#### **TOTAL DES APPORTS**

La valeur totale des apports est de : deux cents Euros (200,00 €)

#### **CAPITAL**

Le capital social est fixé à la somme de : DEUX CENTS EUROS (200.00 €)

Il est divisé en 200 parts, de UN EURO (1,00 €) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés, savoir :

#### **I/ Lors de la constitution de la société :**

Monsieur Jean-Jacques L' HOUR 199 parts numérotées de 1 à 199

Madame Christine L' HOUR 1 part numéro 200

#### **II/ Donation-partage par Madame Christine L' HOUR née MICHAUT et Monsieur Jean-Jacques L' HOUR à leurs enfants :**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marie MOGUILLEWSKY, notaire à PARIS le 20 décembre 2019, Madame Christine L' HOUR née MICHAUT et Monsieur Jean-Jacques L' HOUR ont fait donation entre vifs à titre de partage anticipé, au profit de leurs cinq enfants qui l'ont accepté :

- Madame Marion L' HOUR, Monsieur Guillaume L' HOUR, Madame Mathilde L' HOUR, Monsieur Grégoire L' HOUR et Madame Camille L' HOUR.

De la toute propriété de CENT QUATRE VINGT DIX HUIT PARTS (198 parts) sociales numérotées de 1 à 197 et la part numérotée 200.

De la société dénommée « SCI DU BOUVREUIL » susnommée.

Aux termes de cet acte, la toute propriété des 198 parts a été attribuée indivisément pour 1/5 chacun à Madame Marion L' HOUR, Monsieur Guillaume L' HOUR, Madame Mathilde L' HOUR, Monsieur Grégoire L' HOUR et Madame Camille L' HOUR.

Par suite le capital social fixé à la somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR) divisé en 200 parts de UN EURO (1,00 EUR) chacune, s'est trouvé réparti comme suit :

- Monsieur Jean-Jacques L' HOUR : 2 parts numérotées 198 et 199 ;

- Madame Marion L' HOUR, Monsieur Guillaume L' HOUR, Madame Mathilde L' HOUR, Monsieur Grégoire L' HOUR et Madame Camille L' HOUR : 198 parts numérotées de 1 à 197 et la part numérotée 200, à concurrence de 1/5 en pleine propriété chacun.

#### **AUGMENTATION DU CAPITAL**

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 nature ou en espèces, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées.



Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par soit l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices soit la compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs de la société par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

#### **Réduction 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. Il est toutefois expressément stipulé qu'aucune opération de réduction du capital social ne pourra intervenir pendant cinq années à compter de la date d'immatriculation de la société auprès du Registre du Commerce et des Sociétés.

### **TITRE III - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

#### **CHAPITRE I : DROITS DES ASSOCIES**

##### **Droits attachés aux parts**

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social.

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

##### **Indivisibilité des parts - Démembrement des parts**

###### **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 commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

###### **Démembrement de propriété**

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, les usufruitiers, sous réserve du droit de participation à l'assemblée des nus-proprétaires, ci-après défini, exercent seuls le droit de vote attachés aux titres dont la propriété est démembrée, qu'il s'agisse de décisions prises dans une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire ou qu'il s'agisse d'une décision constatée par un acte.

Les nus-proprétaires doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués dans les formes définies ci-dessous à toutes les assemblées générales dans lesquelles les usufruitiers exercent seuls leur droit de vote. Ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au droit de vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès verbal leurs observations éventuelles. La même faculté leur est offerte en cas de consultation écrite.

L'unanimité des associés affirme, en tant que de besoin, que ce principe de répartition du droit de vote reflète leur volonté unanime commune et devra toujours recevoir une exacte application, même s'il devait constituer une dérogation aux solutions légales en vigueur à ce jour ou ultérieurement.

##### **Mutation entre vifs - Nantissement - Réalisation forcée**

###### **A/ Mutation entre vifs**



Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code Civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont été publiées.

Les parts sont librement cessibles au profit d'un associé, de son conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant d'entre eux, toutes autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés. Il en va de même si la cession porte sur l'usufruit ou la nue-propriété de parts sociales.

#### **Procédure d'agrément**

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

L'Assemblée des Associés se réunit dans le délai maximum de deux mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

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

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

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

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

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

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

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

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

#### **B/ Nantissement - Réalisation forcée**

##### **Nantissement**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978.

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 à l'acquéreur 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.

#### **Réalisation forcée de parts sociales**

La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné par application des dispositions visées supra, 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.

#### **Mutation par décès**

La qualité d'associé est transmise de plein droit au profit d'un associé, de son conjoint, ou descendant de l'associé décédé, à l'exclusion de tous autres ayants droit.

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

Les ayants-droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé. La demande d'agrément est adressée à la société et à chacun des autres associés. L'assemblée des associés se réunit dans le délai de un mois à compter de la demande d'agrément, à l'initiative de la gérance. En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

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 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. La valeur déterminée comme indiqué ci-dessus, doit être payée auxdits ayants-droit dans le délai de deux mois au plus à compter de la décision de refus d'agrément.

La présente clause s'applique pareillement en cas de transmission par décès de l'usufruit ou de la nue propriété de parts sociales.

#### **Dissolution d'une personne morale associée**

La dissolution d'une personne morale, membre de la société, ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé.

#### **Redressement – Liquidation**

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 à l'article 1843-4 du Code Civil.

#### **Retrait d'un associé**



1) Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'accord unanime de ses co-associés. Aucune demande de retrait ne pourra, toutefois, être formée aussi longtemps que la société sera tenue au remboursement de sommes ayant permis de financer les biens composant l'actif social, qu'il s'agisse d'emprunts bancaires ou avances consenties par un ou plusieurs associés, sauf à ce que le ou les prêteurs aient expressément consenti au retrait.

En cas de démembrement de propriété sur les parts, le retrait ne peut être demandé que par le nu-proprétaire, sous la stricte réserve que ce dernier ait obtenu l'accord écrit de l'usufruitier pour l'exercice de ce retrait. Faute d'un tel accord, le retrait ne peut être exercé.

2) La demande de retrait est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société et à chacun des associés.

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

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

5) 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. Dans les cas prévus au 4), 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.

6) 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 visés au 4), l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu 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.

En cas de démembrement de parts, l'équivalence du droit de l'usufruitier est assurée, sauf convention contraire passée entre l'usufruitier et le nu-proprétaire et signifiée à la société, par le mécanisme de la subrogation réelle. Le droit de l'usufruitier se reporte sur les sommes versées et se transforme en quasi-usufruit, lequel confère à son titulaire la faculté de disposer des biens sur lequel il porte, à charge d'en restituer l'équivalent lors de l'extinction de l'usufruit. En cas d'attribution par la société d'un actif non consommable, le droit de l'usufruitier se reporte sur le bien offert en contrepartie de l'annulation des parts démembrées.

7) Les frais et honoraires d'expertise, s'il en est exposé, sont intégralement à la charge du retenant.

## **CHAPITRE II : OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

### **Libération des parts**

#### **Parts représentatives d'apport 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.

#### **Parts représentatives d'apport 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.



### Dispositions communes à la libération des parts et aux appels de fonds

Les sommes appelées par la gérance à titre de libération des parts souscrites en numéraire deviennent exigibles quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

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.

### Contribution au passif social

Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse.

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES

### Propriété des parts et adhésion aux 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 et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

### 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.

### Titres – Scellés

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

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

## TITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### CHAPITRE I : ADMINISTRATION

#### Gérance – Qualités

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés, les usufruitiers ou les nus propriétaires de parts sociales ou en dehors d'eux.

#### Gérance - Nomination - Révocation – Démission



Le ou les gérants sont nommés et révoqués par l'assemblée générale des associés, statuant à la majorité des deux tiers des titulaires du droit de vote.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

### Gérance - Pouvoirs – Obligations

#### **Pouvoirs**

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

Elle dispose en particuliers de tous pouvoirs aux effets ci-après :

- Acquérir ou prendre à crédit bail tous biens et droits mobiliers ou immobiliers,
- Emprunter toutes sommes nécessaires tant au financement des acquisitions qu'à la réalisation de travaux de toute nature,
- Consentir toutes garanties réelles, hypothécaires ou autres sur les biens composant l'actif social,
- Consentir tous baux de toute nature et toute sous-location sur les biens appartenant à la société y compris des baux de longue durée, des baux commerciaux, des baux emphytéotiques ou des baux à construction,
- Prendre à bail commercial, à bail emphytéotique ou à bail à construction tous biens ou droits immobiliers.

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

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département ainsi qu'il est dit à l'article 4 des présents statuts.

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

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

#### **Obligations**

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociales auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

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

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

### CHAPITRE II : ASSEMBLEES GENERALES

#### SECTION I - DISPOSITIONS GENERALES

##### Principes

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations prises conformément aux présents statuts obligent tous les associés, même absents, incapables ou dissidents.





Chaque année, il doit être réuni, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.  
Des assemblées générales, soit ordinaires soit extraordinaires, peuvent, en outre, être réunies à toute époque de l'année.

Toutefois les associés peuvent valablement prendre une décision collective dans un acte dans la mesure où ils y sont tous présents ou dûment représentés.

#### 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 convoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

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 ou par la remise en mains propres, contre délivrance immédiate d'un accusé de réception signé de l'associé ou de son mandataire spécial. 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.

#### Projet de résolutions - Communication

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, 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 ces 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.

#### Assistance et représentation aux assemblées

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

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

#### Tenue des assemblées

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.

#### Procès-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.

### SECTION II - ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES

#### Quorum et majorité

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés et/ou titulaires du droit de vote possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée quels que soient le nombre des associés et/ou titulaires du droit de vote présents ou représentés et la quotité du capital social leur appartenant.

Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées, hormis en ce qui concerne la nomination et la révocation des gérants, laquelle doit intervenir à la majorité des trois quarts des voix des titulaires du droit de vote.

#### Compétence - Attributions

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé.

Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme, réélit ou révoque les gérants.

### SECTION III - ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

#### Quorum et majorité

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés et/ou titulaires du droit de vote possédant les deux tiers du capital social, sont présents ou représentés.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée si la moitié au moins des associés et/ou titulaires du droit de vote possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix exprimées.



### Compétence - Attributions

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi.

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

- transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance ;
- prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la société, ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code Civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

### SECTION IV - DECISIONS CONSTATEES PAR UN ACTE

#### Décisions collectives unanimes

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraissent nécessaires par acte notarié ou sous seings privés, 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.

### CHAPITRE III : RESULTATS SOCIAUX

#### Exercice social

L'exercice social commence le 1er Janvier et finit le 31 Décembre de chaque année. Toutefois, 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 2009.

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

### COMPTABILITE- BENEFICES

#### I-COMPTABILITE-BILAN

Il sera tenu des écritures régulières des opérations de la société. A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de résultats ainsi que le bilan de la société.

Ce bilan sera tenu à la disposition des associés au siège social, 15 jours au moins avant l'Assemblée Générale Ordinaire à laquelle il doit être présenté.

#### II- AFFECTATIONS ET REPARTITIONS

Les produits nets de la société, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, des amortissements et des provisions, constituent les bénéfices nets. Ils sont déterminés pour chaque exercice.

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

Ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux. Ils peuvent pareillement, sur proposition de la gérance, être affectés en tout ou en partie, à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

Par décision collective, les associés, après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de

l'existence d'un bénéfice distribuable, procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscriptions à tous comptes de réserves dont ils réservent l'affectation et l'emploi.

Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou à défaut, d'accord entre les gérants.

Les pertes s'il en existe, selon décision des associés sont compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau.

En vertu des dispositions des présents statuts, il est rappelé que le droit de vote en cette matière appartient dans tous les cas au seul usufruitier en cas de démembrement de la propriété d'une part sociale, que les bénéfices proviennent d'un résultat courant ou exceptionnel.

Le dividende prélevé sur le résultat courant appartiendra en pleine propriété à l'usufruitier, conformément à la loi.

S'agissant des dividendes prélevés sur les réserves ou provenant d'un résultat exceptionnel, ils appartiendront à l'usufruitier pour l'usufruit et au nu-propriétaire pour la nue-propriété.

L'usufruit sur ces dividendes s'exercera à la manière d'un quasi-usufruit, c'est à dire que l'usufruitier disposera du droit d'en disposer à charge pour lui d'en restituer l'équivalent en fin d'usufruit. De convention expresse entre les associés, l'usufruitier jouira librement de ces sommes et ne pourra être tenu, pour ce faire, de fournir caution ou autre sûretés réelles ou personnelles garantissant la restitution.

En tout état de cause, la société sera valablement libérée de la dette de dividende dont elle est tenue envers les titulaires des parts sociales démembrées sur la seule quittance de l'usufruitier.

L'usufruitier et le nu propriétaire pourront, néanmoins, choisir de déroger conventionnellement à tout ou partie des principes ci-dessus par conventions qui devront être valablement signifiées à la société.

En contrepartie du droit ainsi conféré à l'usufruitier sur le résultat comptable, tant courant qu'exceptionnel, et par dérogation expresse aux règles fiscales en vigueur, celui-ci seul redevable de l'ensemble des impôts y afférents, le tout sous réserve des conventions contraires susceptibles d'intervenir entre usufruitiers et nus propriétaires.

Cette disposition vaut tant au regard de l'obligation à la dette fiscale qu'au titre de la contribution définitive à cette dernière, dans les relations entre usufruitiers et nus propriétaires.

Les pertes, s'il en existe, à défaut de leur compensation avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte " pertes antérieures " inscrit au bilan, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés, par décision collective appropriée, peuvent encore décider la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux à proportion de leurs droits dans le capital.

## TITRE V - DISSOLUTION - LIQUIDATION

### Dissolution

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

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 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.

#### **Effets de la 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.

#### **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.

#### **Clôture**

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

### **TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **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.

#### **Frais**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société ainsi que les requérants l'y obligent.

#### **Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les requérants font élection de domicile en leurs domiciles respectifs sus indiqués.

#### **Jouissance de la personne morale**

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

La société a une personnalité distincte de celle de ses associés, elle a un patrimoine propre et sa capacité de s'engager résulte tant de la loi que de son objet social et ne dépend pas de la capacité de ses associés.

#### **Actes - Société en formation**

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant intervention de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

La société, régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont réputés avoir été à l'origine contractés par celle-ci.

#### **Mandat d'accomplir des actes - Pouvoirs**

Les requérants donnent mandat au gérant ci-après nommé, pour accomplir les actes suivants, avant comme après l'immatriculation de la Société auprès du Registre du Commerce et des Sociétés :



- Acquérir un tènement immobilier d'une surface d'environ 1000 m<sup>2</sup> situé à ERAGNY SUR OISE, rue du Bouvreuil moyennant le prix de 460 000 €.
- Conclure tout accord de crédit bail immobilier aux charges et conditions financières que le gérant arrêtera librement, afin d'assurer le financement de cette acquisition et constituer toutes garanties au profit du prêteur, crédit bailleur.
- Ouvrir tous comptes en banque au nom de la société
- A ces effets, signer tous actes, pièces et documents, faire toutes déclarations et affirmations et généralement faire le nécessaire.

L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci, s'ils sont contractés avant l'immatriculation de la société auprès du Registre du Commerce et des Sociétés, conformément à l'article L 210-6, deuxième alinéa, du Code de Commerce.

Etant précisé que, pour le cas où la société ne serait pas constituée, les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code Civil, seront tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

La décision d'approbation des autres actes accomplis pendant la période constitutive sera prise à la majorité des titulaires du droit de vote.

Tous pouvoirs sont en outre donnés au gérant, ainsi qu'à tout clerc de l'Office Notarial de SARCELLES (95200) 8 boulevard du Général de Gaulle 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 et procéder aux formalités d'immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés.

#### Gérant - Nomination

Les associés désignent en qualité de premier gérant de la société Monsieur Jean-Jacques L'HOUE, lequel accepte ces fonctions.

Les fonctions du gérant sont d'une durée indéterminée.

#### Déclaration fiscale

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

#### Engagement

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société et en application des dispositions de l'article 990<sup>F</sup> 3° du Code Général des Impôts, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration :


- la situation et la consistance des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1<sup>er</sup> 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.

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES

Fait à Saint Cloud

Le 21/12/2019

  
J-J L'houe

En quatre exemplaires originaux dont un pour l'enregistrement et deux pour le Registre du Commerce et des Sociétés.