

RCS : LYON

Code greffe : 6901

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 LYON atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2013 D 00258

Numéro SIREN : 791 061 492

Nom ou dénomination : SCI du caillou

Ce dépôt a été enregistré le 19/04/2022 sous le numéro de dépôt A2022/015817

100466302
RP/TB/VL

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DE LA SCI DU CAILLOU
EN DATE DU 14 JANVIER 2022
PROCES VERBAL DE DELIBERATION

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
Le QUATORZE JANVIER
Au siège social de la société ci-après nommée.

La Société dénommée **SCI du caillou**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à LYON 1ER ARRONDISSEMENT (69001), 5 rue Royale, identifiée au SIREN sous le numéro 791061492 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Se sont réunis, sur convocations régulières, l'ensemble des associés de ladite Société en assemblée générale extraordinaire, savoir :

1) Monsieur Paul **BARNOUD**, demeurant à LYON 1^{er} ARRONDISSEMENT (69001), 5 rue Royale, titulaire de 34 parts numérotées de UN (1) à TRENTE QUATRE (34).

2) Madame Isabelle **BARNOUD**, demeurant à LYON 1^{er} ARRONDISSEMENT (69001), 5 rue Royale, titulaire de 66 parts numérotées de TRENTE CINQ (35) à CENT (100).

TOTAL : 100 parts représentant la totalité du capital social

Le quorum est atteint

Les associés peuvent en conséquence valablement exprimer leur vote

L'assemblée est présidée par Madame Isabelle **BARNOUD**, agissant en qualité de Cogérante de la société civile immobilière dénommée « **SCI du caillou** ».

Lecture est donnée de l'ordre du jour tel que rapporté en ces termes dans la convocation adressée aux associés.

ID

RB

ORDRE DU JOUR

Le président rappelle l'ordre du jour suivant :

La société dénommée « **SCI du caillou** », a été constituée entre Monsieur Paul **BARNOUD** et Madame Isabelle **BARNOUD**, dans l'optique de mettre en place un véhicule sociétaire permettant l'anticipation, l'organisation, et, a fortiori, la transmission du patrimoine familial.

Ladite société devant servir de support de détention patrimoniale intrafamiliale de biens immobiliers et permettre ainsi d'éviter l'application de la législation du code civil s'appliquant aux indivisions, pour lui préférer le cadre plus adapté du fonctionnement de la société civile.

Dans ce cadre, Madame Isabelle **BARNOUD** souhaite apporter en pleine propriété à ladite société, un bien propre lui appartenant à savoir le bien situé à **BAIXAS** (66390), 13 rue de l'Hôtel de Ville.

Cette opération aura également pour incidence d'augmenter le capital social de ladite société, engendrant ainsi une modification des statuts afin de constater la nouvelle répartition du capital.

Par suite, il sera procédé, dans la continuité des objectifs exposés ci-dessus, à la régularisation d'une donation-partage par les époux **BARNOUD**, de la nue-propriété de partie des parts sociales de la **SCI du caillou** leur appartenant, au profit de leurs deux enfants communs, savoir Monsieur Benoît **BARNOUD**, et Madame Anne **BARNOUD**.

Dans ce but, la présente assemblée générale a vocation à :

#Préalablement à toute opération et dans le but d'assurer pour l'avenir la protection réciproque des époux **BARNOUD**, la modification de l'objet social de la **SCI DU CAILLOU**,

Autoriser l'apport en nature en pleine propriété d'un bien propre de Madame Isabelle **BARNOUD**, en suite de la lecture du projet d'acte d'apport réalisé par l'étude de Maître Rina **PUJOL**, Notaire à **LYON**,

Autoriser l'augmentation du capital social de la société « **SCI du caillou** », à proportion de l'apport susvisé,

Autoriser la modification des statuts résultant de l'augmentation du capital par l'apport réalisé par Madame Isabelle **BARNOUD**,

Par ailleurs les associés souhaitent se donner réciproquement tous pouvoirs à l'effet de régulariser lesdites opérations, avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

Le Président déclare que tous les documents nécessaires à cette délibération ont été adressés personnellement aux associés avant la présente réunion.

Puis le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

D
YB

RESOLUTION 1 – Autorisation de modification des statuts et réalisation des formalités inhérentes et en résultant

Modification de l'objet social initial de la SCI LA MAISON JAUNE, et son remplacement par l'objet social suivant :

« L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout 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 ».

Personne ne demandant la parole, cette résolution et mise aux voix

Pour l'adoption : 100 voix

Contre l'adoption : 0 voix

Absentions : 0 voix

La résolution est adoptée à l'unanimité

RESOLUTION 2 – Approbation du projet d'apport en nature en pleine propriété de la Maison de BAIXAS

Ainsi qu'il a été rappelé par le Président lors de la présentation de l'ordre du jour de la présente assemblée générale, la présente résolution a vocation à autoriser Madame Isabelle BARNOUD à apporter en pleine propriété, le bien ci-après désigné :

A BAIXAS (PYRÉNÉES-ORIENTALES) (66390), 13 Rue de l'Hôtel de Ville,

Une maison à usage d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	383	13 Rue de l'Hôtel de Ville	00 ha 00 a 50 ca

Le bien immobilier est évalué à **SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR)**.

En contrepartie de cet apport en nature, **il est attribué à Madame Isabelle BARNOUD, six mille (6.000) parts sociales de la SCI du caillou, d'une valeur nominale de DIX (10) EUROS,**

Numérotées de 101 à 6.100 inclus,

Personne ne demandant la parole, cette résolution et mise aux voix

Pour l'adoption : 100 voix

Contre l'adoption : 0 voix

Absentions : 0 voix

La résolution est adoptée à l'unanimité

IL

PB

RESOLUTION 3 – Augmentation du capital social à proportion de l'apport susvisé

Par suite de l'adoption de la résolution précédente par les associés de la sociétés « **SCI du caillou** », il convient d'autoriser l'augmentation du capital social, à proportion dudit apport en nature d'une valeur de soixante mille euros (60.000,00 EUR), savoir :

En suite dudit apport, le capital initial de la société de mille (1.000) euros, s'élève désormais au montant de **SOIXANTE ET UN MILLE EUROS (61 000,00 EUR)**, divisé en 6.100 parts sociales d'une valeur nominale de **DIX EUROS (10,00 EUR)**, partagés comme suit :

Monsieur Paul **BARNOUD** plein propriétaire de 34 parts numérotées de 1 à 34 inclus,

Madame Isabelle **BARNOUD** pleine propriétaire de 6.065 parts numérotées de 35 à 6.100 inclus.

Personne ne demandant la parole, cette résolution et mise aux voix

Pour l'adoption : 100 voix

Contre l'adoption : 0 voix

Absentions : 0 voix

La résolution est adoptée à l'unanimité

RESOLUTION 4 – Autorisation de modification des statuts avec nouvelle répartition du capital

Par suite de l'adoption des précédentes résolutions numérotées 2 et 3, il conviendra de mettre à jour les statuts en prenant en considération la nouvelle répartition du capital.

Personne ne demandant la parole, cette résolution et mise aux voix

Pour l'adoption : 100 voix

Contre l'adoption : 0 voix

Absentions : 0 voix

La résolution est adoptée à l'unanimité

RESOLUTION 5 – Pouvoirs pour régulariser les opérations

L'assemblée générale confrère tous pouvoirs pour l'accomplissement des opérations autorisées à ses cogérants, Monsieur Paul **BARNOUD**, et son épouse Madame Isabelle **BARNOUD**,

Avec faculté de subdéléguer

Et avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

A l'effet de signer toutes les pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement des résolutions prises, et d'une manière générale d'effectuer tout ce qui sera utile et nécessaire à la conclusion du contrat.

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Cette résolution est mise aux voix

Pour l'adoption : 100 voix

Contre l'adoption : 0 voix

Absentions : 0 voix

La résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

Handwritten signature and initials, possibly 'A. Du...' and 'ID', with a large flourish.

100466301
RP/TB/VL

APPORT EN NATURE PAR
MADAME ISABELLE BARNOUD
DE LA PLEINE PROPRIETE DE LA MAISON DE BAIXAS
A LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « SCI DU CAILLOU »

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE QUATORZE JANVIER
A LYON 7^{ème} ARRONDISSEMENT (69007), 287 rue de Créqui, au siège
de l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Rina PUJOL, Notaire associé de la Société à Responsabilité
Limitée « SARL Rina PUJOL et Alexandre BRUYERE », titulaire d'un Office
Notarial à LYON 7^{ème} ARRONDISSEMENT (69007), 287 rue de Créqui, Notaire
soussignée,

A REÇU le présent acte contenant :

AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE

A LA REQUÊTE DE :

Madame Isabelle Marie Monique **DUMAS**, Architecte, épouse de Monsieur
Paul **BARNOUD**, demeurant à LYON 1^{ER} ARRONDISSEMENT (69001) 5 rue
Royale.

Née à MONTPELLIER (34000) le 4 mai 1960.

Mariée à la mairie de PARIS 4^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75004) le 26
octobre 1985 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 Yves SALATS, notaire à PARIS, le 2 octobre 1985.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

APPORTEUR COGERANT

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Isabelle **DUMAS**, est présente à l'acte.

EXPOSE PREALABLE

I. Transmission et réorganisation intrafamiliale BARNOUD

Madame Isabelle DUMAS épouse BARNOUD et son époux Monsieur Paul BARNOUD ont deux enfants nés de leur union :

Monsieur Benoît BARNOUD, né le 5 août 1986, à PARIS 14^{ème} ARRONDISSEMENT (75014)

Et Madame Anne BARNOUD, née le 5 mai 1989, à SAINT BRIEUC (22000).

Madame Isabelle BARNOUD requérante aux présentes, est plein propriétaire, à titre personnel, d'un bien immobilier sis 13 rue de l'Hôtel de Ville, BAIXAS (66390).

Madame Isabelle BARNOUD et son époux Monsieur Paul BARNOUD, ont entrepris l'opération de transmission intrafamiliale objet des présentes, d'une partie de leur patrimoine immobilier au profit de leur deux enfants, Benoit et Anne (ci-après dénommée l'Opération).

Pour ce faire, il est notamment prévu de consentir une donation-partage.

Dans le cadre de cette Opération, il va être procédé :

Par Madame Isabelle BARNOUD à la régularisation du présent apport, dans l'optique :

d'assurer la conservation intra-familiale du BIEN, objet des présentes, au sein d'une structure sociétaire ayant notamment pour objectif d'assurer et renforcer la sécurité juridique en ce qui concerne la détention de la propriété du BIEN, et la sécurité économique au travers de la gestion du coût de revient de ce dernier.

et corrélativement, de préparer la transmission du patrimoine immobilier détenu par Madame Isabelle BARNOUD, à ses deux seuls et uniques enfants,

Par Monsieur et Madame BARNOUD, ce jour, postérieurement aux présentes, à cette donation-partage :

De la nue-propiété de parts de la SCI du caillou au profit de leurs deux enfants susnommés, suivant acte à recevoir par le Notaire soussigné.

II. Caractéristiques de la société « SCI DU CAILLOU » bénéficiaire de l'apport

Constitution de la « SCI du caillou » :

La Société dénommée SCI du caillou, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à LYON 1ER ARRONDISSEMENT (69001), 5 rue Royale,

A été constituée suivant acte reçu par Maître Rina PUJOL, Notaire soussigné, le 31 janvier 2013, enregistré au service des impôts et des entreprises de LYON 8 - VENISSIEUX le 4 février 2013, Bordereau n°2013/278, Case n°1.

Capital social

Le capital social est à ce jour intégralement libéré.

Il s'élève à un montant de mille euros (1 000,00 eur), divisé en 100 parts sociales de chacune dix euros (10,00 eur), réparties entre les associés de la manière suivante :

Monsieur Paul BARNOUD plein propriétaire de 34 parts numérotées de 1 à 34,

Madame Isabelle BARNOUD, APORTEUR aux présentes, pleine-propriétaire de 66 parts numérotées de 35 à 100.

Durée

La durée de la société est de **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF** années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de **LYON**.

Objet social

La société a pour objet :

« L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout 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 ».

Immatriculation

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **LYON** et identifiée au SIREN sous le numéro **791 061 492**.

Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Gérance

Les cogérants de la société sont Monsieur Paul **BARNOUD** et Madame Isabelle **BARNOUD**.

Les fonctions de cogérants sont d'une durée **illimitée**.

Modification du pacte social antérieure

Cette société, par rapport au pacte social originaire, n'a pas connu de modification, à l'exception des modifications résultant de l'assemblée générale extraordinaire en date de ce jour ci-après visée, ainsi déclaré par l'apporteur.

III. Assemblée générale des associés autorisant la réalisation de la présente augmentation de capital par l'apport en nature objet des présentes par Madame Isabelle BARNOUD au profit de la société « SCI DU CAILLOU »

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du 14 janvier 2022, les associés de la SCI du caillou ont :

approuvé le projet du présent apport en nature de la propriété de **BAIXAS** au capital de la SCI du caillou,

autorisé l'augmentation de capital social qui en résultait, par voie de création des parts sociales nouvelles en rémunération dudit apport,

autorisés la modification des statuts de ladite société avec nouvelle répartition du capital social résultant dudit apport et de l'augmentation de capital en découlant,

donnés tous pouvoirs à l'effet de régulariser les opérations visées ci-dessus, aux deux cogérants de ladite société, visés ci-dessus, avec faculté de subdéléguer et avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

Une copie des présentes sera déposée au Greffe du Tribunal de Commerce de LYON, avec la copie certifiée conforme à l'original par la gérance de l'assemblée générale extraordinaire.

CECI EXPOSE, IL EST PROCEDE A L'AUGMENTATION DE CAPITAL DE LA SCI « SCI DU CAILLOU » PAR APPORT EN NATURE.

AUGMENTATION DE CAPITAL - APPORT

APPORT DE MADAME ISABELLE BARNOUD

Madame Isabelle BARNOUD sous les conditions ordinaires et de droit, ce qui est accepté aux présentes par les co-gérants, fait apport en nature à la Société civile immobilière « **SCI du caillou** », susvisée, **DE LA PLEINE PROPRIETE DU BIEN IMMOBILIER**, savoir :

LA PLEINE PROPRIETE DU BIEN CI-DESSOUS DESIGNNE

DESIGNATION

A BAIKAS (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66390 13 Rue de l'Hôtel de Ville,

Une maison à usage d'habitation
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	383	13 Rue de l'Hôtel de Ville	00 ha 00 a 50 ca

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

EFFET RELATIF

Pour partie :

Attestation de propriété immobilière suivant acte reçu par Maître LAVABRE notaire à RIVESALTES le 19 avril 2010, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2 le 11 juin 2010, volume 2010P, numéro 3841.

Et pour le surplus :

Partage suivant acte reçu par Maître LAVABRE notaire à RIVESALTES le 9 décembre 2011, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2 le 23 décembre 2011, volume 2011P, numéro 9705.

Etant ici précisé que l'usufruit de Monsieur Jean DUMAS, s'est naturellement éteint suite à son décès survenu le 6 janvier 2019 à NARBONNE (11100).

Copie de l'extrait d'acte de naissance de Monsieur Jean DUMAS avec mention du décès demeurera ci-

EVALUATION DE L'APPORT

Le bien immobilier est évalué à **SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR)**.

**ATTRIBUTION DE PARTS SOCIALES NOUVELLES A MADAME
ISABELLE BARNOUD**

En contrepartie de cet apport en nature, **il est attribué à Madame Isabelle BARNOUD, six mille (6.000) parts sociales de la SCI DU CAILLOU**, d'une valeur nominale de DIX (10) EUROS,

Numérotées de 101 à 6.100 inclus,

**RECAPITULATIF REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SCI « SCI
DU CAILLOU » POST-AUGMENTATION PAR APPORT EN NATURE**

En suite de la présente augmentation de capital de la Société « SCI DU CAILLOU », par l'apport en nature susvisé, et après la décision de l'assemblée générale qui s'en suivra.

Le capital de ladite société s'élèvera à SOIXANTE ET UN MILLE EUROS (61 000,00 EUR) divisé en 6.100 parts sociales d'une valeur nominale de DIX EUROS (10,00 EUR), partagés comme suit :

Monsieur Paul BARNOUD : plein propriétaire de 34 parts numérotées de 1 à 34 inclus,

Madame Isabelle BARNOUD : pleine propriétaire de 6065 parts numérotées de 35 à 6.100 inclus.

**CONDITIONS GENERALES DE L'APPORT DE LA PLEINE PROPRIETE
DE PARTS SOCIALES**

PROPRIETE - JOUISSANCE

La Société bénéficiaire est plein-propriétaire du BIEN ci-dessus désigné à compter de ce jour.

Elle en aura la jouissance à compter de ce même jour par la prise de possession réelle.

CONDITIONS GENERALES

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière :

1° - La société prendra le bien dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

2° - Elle souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien dont il s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À ce sujet, l'apporteur déclare, personnellement, qu'il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le bien et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant ci-après, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété.

3° - Elle fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, contributions, assurances et autres charges de toute nature afférentes au bien, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

DECLARATIONS GENERALES

L'apporteur déclare expressément que :

le BIEN apporté n'est grevé d'aucune inscription, privilège quelconque emportant une restriction à son apport en nature,

Le Bénéficiaire de l'apport, pris en la personne des co-gérants, déclare expressément :

Qu'il n'existe de son chef, aucun obstacle au bénéfice de l'apport et que la société est fiscalement domicilié à LYON depuis sa création le 31 janvier 2013.

que toutes les pièces et documents afférents au présent apport en nature lui ont été régulièrement remis dès avant les présentes sans qu'il soit plus amplement besoin d'en faire mention au présent acte.

URBANISME

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

- Certificat d'urbanisme,
- Certificat d'alignement,
- Certificat de non péril.

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

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

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain. la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 9 novembre 2021.

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

Par lettre en date du 19 novembre 2021 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

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

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

Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1er juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Les associés, dont Madame Isabelle **BARNOUD** es-qualité d'apporteur du BIEN se reconnaît parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre :

- * La présence de matériaux contenant de l'amiante,
- * Le saturnisme et les termites,
- * Ainsi que des dispositions sur le diagnostic de performance énergétique, sur celui de l'installation d'assainissement, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si elles ont plus de quinze ans.

Et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers et des sanctions attachées à leur non-respect.

Les associés déclarent en faire leur affaire personnelle dispensant le notaire soussigné de la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

L'APPORTEUR déclare sous sa seule responsabilité :

- Que l'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantissent aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.
- Ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;

- Qu'ils n'ont pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

L'APPORTEUR es-qualité de co-gérant de la société bénéficiaire se reconnaît pleinement informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions en date du 29 novembre 2021 est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

La base de données **GEORISQUES**.

Une copie de cette consultation demeure ci-annexée.

ETAT HYPOTHECAIRE

Le BIEN dont il s'agit **est libre de toute inscription**, ainsi justifié.

APPORT – DROITS ET TAXES EXIGIBLES

Les apports purs et simples sont exonérées de droit d'enregistrement, dès lors qu'ils sont réalisés au profit d'une société civile immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés, ainsi qu'il ressort de l'article 810 bis du Code Général des Impôts.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

Madame Isabelle **BARNOUD**.

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

Pour partie :

Attestation de propriété immobilière suivant acte reçu par Maître LAVABRE notaire à RIVESALTES le 19 avril 2010, pour une valeur de quarante-cinq mille euros (45.000,00 EUR).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2 le 11 juin 2010, volume 2010P, numéro 3841.

Et pour le surplus :

Partage suivant acte reçu par Maître LAVABRE notaire à RIVESALTES le 9 décembre 2011 pour une valeur de quarante-cinq mille euros (45.000,00 EUR).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2 le 23 décembre 2011, volume 2011P, numéro 9705.

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

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

Le VENDEUR donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers appartiennent en pleine propriété à l'apporteur, par suite des faits et actes suivants :

I- Décès de Madame Marie Rose Lucienne DUMAS

Madame Marie Rose Lucienne FARINES, en son vivant sans profession, épouse de Monsieur Jean Paul DUMAS, demeurant à PARIS (75012), 70 avenue du Docteur Netter,

Née à BAIXAS (Pyrénées Orientales) le 30 mars 1935.

Est décédée à PARIS 12^{ème} (75012) le 22 octobre 2009,

Laissant pour lui succéder :

son conjoint survivant. Monsieur Jean Paul DUMAS, né à PEPIEUX le 37 février 1935, usufruitier légal du quart des biens dépendant de la succession du défunt, en vertu de l'article 767 du Code civil, et ayant déclaré accepter le bénéfice de la donation entre époux régularisée suivant acte reçu par Maître André ABET, Notaire à CAUNES MINERVOIS le 30 mars 1972, régulièrement enregistrée, et opter pour la quotité disponible la plus large entre époux, soit un quart en pleine propriété et trois quarts en usufruit.

et ses trois enfants et seuls présomptifs héritiers réservataires pour le tiers en nuc-propriété chacun :

*Madame Isabelle Dumas épouse BARNOUD, APORTEUR aux présentes,

*Monsieur Philippe DUMAS,

*Monsieur Pierre DUMAS,

Suite audit décès, ont été dressés :

* Un acte de notoriété constatant la dévolution du défunt suivant acte reçu par Maître Maurice LAVABRE, Notaire à RIVESALTES, 1 rue Pierre et Marie Curie, le 19 avril 2010

* Une attestation de propriété immobilière suivant acte reçu par Maître Maurice LAVABRE susnommé.

Une copie authentique de cet acte a été publiée à PERPIGNAN 2, le 11 juin 2010, volume 2010P numéro 3841.

Audit acte les déclarations des parties étaient régulières et l'état délivré sur cette publication n'a révélé aucune inscription.

II- Partage de la succession de Madame Marie Rose Lucienne DUMAS

Par suite de ce qui précède, aux termes d'un acte reçu par Maître Maurice LAVABRE, Notaire à RISEVALTES, le 9 décembre 2011, publié au service de la

publicité foncière de **PERPIGNAN 2** le 23 décembre 2011, volume 2011P, numéro 9705, a été régularisé le partage, entre Madame Isabelle **BARNOUD, APORTEUR** aux présentes, et Monsieur Jean **DUMAS**, Monsieur Philippe **DUMAS**, et Monsieur Pierre **DUMAS**, tous susvisés, des biens dépendant de la succession de Madame Marie Rose Lucienne **DUMAS** décédée comme il est dit ci-dessus.

Aux termes dudit acte de partage, il a notamment été attribué à Madame Isabelle **BARNOUD** la nue-propriété des biens et droits immobiliers objet des présentes, l'usufruit viager sur sa tête, attribué à Monsieur Jean **DUMAS**.

Ce partage a eu lieu moyennant notamment une soulte versée par Monsieur Jean **DUMAS** à Madame Isabelle **BARNOUD**, ladite soulte payé comptant et quittancée à l'acte.

Audit acte les déclarations des parties étaient régulières.

III- Décès de Monsieur Jean DUMAS

L'usufruit viager sur la tête de Monsieur Jean **DUMAS**, portant sur le **BIEN** objet du présent apport s'est naturellement éteint, par suite de son décès survenu à **NARBONNE (11100)**, le 6 janvier 2019 à **NARBONNE**.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Il ressort notamment de l'acte de partage, l'origine de propriété antérieure ci-après littéralement rapportée :

« A l'origine les biens ci-dessus désignés appartenaient en propre à Madame Marie DUMAS ci-dessus nommée suite à l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte reçu par Maître Maurice LAVABRE notaire à RIVESALTES le 29 août 2007.

Contenant partage des biens lui appartenant en indivision avec Monsieur Gervais Joseph Michel FARINES, retraité et Madame Michèle Madeleine Louise MONCHECOURT son épouse demeurant à ORLEANS (Loiret) 90 avenue Dauphine.

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 9 novembre 2007, volume 2007P, numéro 9005 ».

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Il ressort notamment de l'acte de partage du 29 août 2007, l'origine de propriété ci-après littéralement rapportée :

« Les biens ci-dessus désignés appartiennent en propre à Madame Marie FARINES épouse DUMAS et à Monsieur Gervais FARINES, à concurrence de moitié indivises chacun suite à la donation qui leur en a été faite, dans ses proportions par leurs père et mère.

Monsieur Georges Pascal Jean FARINES, propriétaire et Madame Lucienne Odette Anna LUCIA, sans profession, son épouse demeurant à BAIXAS (Pyrénées Orientales) nés tous les deux à BAIXAS (Pyrénées Orientales) Monsieur FARINES le 7 avril 1912 et Madame FARINES le 14 avril 1915.

Aux termes d'un acte reçu par Maître André ABET notaire à RIEUX MINERVOIS le 28 octobre 1993.

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 21 décembre 1993 volume 1993P, numéro 9463

Et publié au premier bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 27 janvier 1994 volume 1994P numéro 970.

Étant ici précisé que Monsieur et Madame Georges FARINES sont depuis décédés. »

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de **PERPIGNAN 2**.

En fonction des dispositions à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de **soixante euros (60,00 eur)**.

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout 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.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MISE A JOUR DES STATUTS

Ainsi qu'il résulte de ce qui précède, la publication de la mise à jour des statuts de la **SCI du caillou** sera effectuée auprès du Greffe du Tribunal de commerce de **LYON** par les soins du notaire soussigné.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.

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

De son côté, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile, pour l'exécution des présentes, au siège social de la société.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par **l'APPORTEUR**.

FORMALITES

Les formalités d'usage, tant fiscales que de publicité, seront effectuées par les soins du notaire soussigné.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant

d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : rinapujol@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE



gné certifie que l'identité complète des parties dénommées t telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de n lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sans renvoi

ce 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 manuscrite sur tablette numérique.

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

SUIVENT LES SIGNATURES

Copie Authentique sur 13 pages

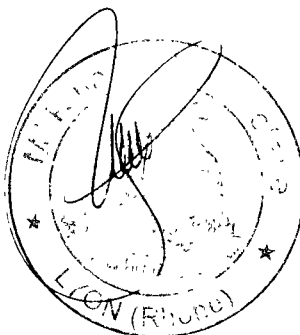
Contenant :

- aucun renvoi approuvé
- aucune barre tirée dans des blancs
- aucune ligne entière rayée
- aucun chiffre rayé nul
- aucun mot nul

ct

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la minute





|

|

|



Enregistré à SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
LYON

Le 09 02 2022 Dossier 2022 00008187, référence 6904P61 2022 N 01679

Enregistrement 0 € Pénalités 0 €

Total liquidé . Zéro Euro

Montant reçu Zéro Euro

1004666
RP/TB/VL

DONATION-PARTAGE PAR MONSIEUR ET MADAME BARNOUD
AU PROFIT DE LEURS DEUX ENFANTS BENOÎT ET ANNE

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
Le QUATORZE JANVIER,
A LYON 7^{ème} ARRONDISSEMENT (69007), 287 rue de Créqui,
PARDEVANT Maître Rina PUJOL Notaire associé de la Société à
Responsabilité Limitée « SARL Rina PUJOL et Alexandre BRUYERE » titulaire
d'un Office Notarial à LYON 7^{ème} ARRONDISSEMENT (69007), 287 rue de
Créqui, soussigné,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE,

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEURS

Monsieur Paul **BARNOUD**, Architecte, et Madame Isabelle Marie Monique
DUMAS, Architecte, demeurant ensemble à LYON 1ER ARRONDISSEMENT
(69001) 5 rue Royale.

Monsieur est né à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) le 28
septembre 1957,

Madame est née à MONTPELLIER (34000) le 4 mai 1960.

Mariés à la mairie de PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT (75004) le 26
octobre 1985 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 Yves SALATS, notaire à PARIS, le 2 octobre 1985.

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.

Ci-après dénommés le « **DONATEUR** » ou les « **DONATEURS** »

DONATAIRES

Monsieur Benoît Henri Jean-Paul **BARNOUD**, Architecte-paysagiste, époux de Madame Clara Tassadit Marlène **LOUKKAL**, demeurant à SAINT-DENIS (93200) 29 rue Samson.

Né à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 5 août 1986.

Marié à la mairie de BAIXAS (66390) le 28 août 2018 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Et Madame Anne Marie Odette **BARNOUD**, Ingénieure Etude et Développement, demeurant à TOULOUSE (31000) 11 rue de Thionville.

Née à SAINT-BRIEUC (22000) le 5 mai 1989.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés les « **DONATAIRE** » ou les « **DONATAIRES** »
SEULS ENFANTS des « **DONATEURS** » et ses seuls **présomptifs**
héritiers pour la moitié (1/2) chacun.

<u>ELEMENTS PREALABLES</u>

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Paul **BARNOUD** et son épouse Madame Isabelle **DUMAS**, sont présents à l'acte.

- Monsieur Benoît **BARNOUD** est présent à l'acte.

- Madame Anne **BARNOUD** est non présente à l'acte, mais représentée par :
 Madame Victoire **LEGROS**, Notaire stagiaire en l'Office notarial de Maître **PUJOL**, Notaire soussigné, y domiciliée professionnellement,

Agissant aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration suivant acte reçu par le Notaire soussigné en date du 14 janvier 2022, dont copie simple électronique demeurera ci-

TERMINOLOGIE

Le mot « **DONATEUR** » ou « **DONATEURS** » 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

Les **DONATEURS** 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** ne pas être soumis à une procédure de rétablissement personnel.

- Qu'ils 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 des **DONATAIRES**.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant les DONATEURS :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant les DONATAIRES :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

EXPOSE PREALABLE

TYPOLOGIE DE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

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

Les **DONATEURS** ont pour seuls présomptifs héritiers les **DONATAIRES**.

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

ABSENCE DE DONATIONS ANTERIEURES

Les **DONATEURS** déclarent n'avoir consenti jusqu'à ce jour aucune donation.

RAPPEL SUR LES SOCIETES DONT PARTIES DES PARTS SOCIALES SONT PRESEMENTEMENT DONNEES ET PARTAGEES ENTRE LES CODONATAIRES **SCI « SCI DU CAILLOU » & SCI « LA MAISON JAUNE »**

Dans l'optique d'assurer la gestion et de garantir la conservation intrafamiliale du patrimoine immobilier familial, Monsieur Paul **BARNOUD** et Madame Isabelle **BARNOUD**, souhaitent transmettre à leurs deux seuls et uniques enfants communs, Monsieur Benoit **BARNOUD** et Madame Anne **BARNOUD**, partie de leur participation dans :

1°/ La société dénommée « SCI du caillou », Société Civile Immobilière au capital de 61.000.00 euros dont le siège est à LYON 1^{er} ARRONDISSEMENT (69001), 5 rue Royale, identifiée au SIREN sous le numéro 791 061 492 au registre du commerce et des sociétés de LYON.

Dont l'objet social est : « *L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits*

immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout 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 ».

Dont le capital social de 61.000,00 euros est divisé en 6.100 parts sociales d'une valeur nominale de DIX EUROS (10,00 EUR) de valeur nominale, toutes de mêmes catégories, réparties entre les associés comme suit à ce jour :

#Monsieur Paul **BARNOUD** plein propriétaire de **34** parts numérotées de 1 à 34 inclus,

#Madame Isabelle **BARNOUD** plein propriétaire de **6.065** parts numérotées de 35 à 6.100 inclus.

Dont les Cogérants en fonctions sont : Monsieur Paul **BARNOUD**, et Madame Isabelle **BARNOUD**,

Agrément :

Aux termes de l'article 12 des statuts il est stipulé :

« Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés. »

Les donateurs aux présentes, en qualité de seuls associés de ladite Société, agrément expressément les donateurs aux présentes.

2°/ La société dénommée « LA MAISON JAUNE », Société civile immobilière, au capital de 1.040,00 Euros, ayant son siège à LYON 1^{ER} ARRONDISSEMENT (69001), 5 rue royale, identifiée au SIREN sous le numéro 448 905 943, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Dont l'objet social est : *« L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.*

Le tout 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. »

Dont le capital social de 1.040,00 euros est divisé en 104 parts sociales d'une valeur nominale de DIX EUROS (10,00 EUR) de valeur nominale, toutes de mêmes catégories, réparties entre les associés comme suit à ce jour :

#Monsieur Paul **BARNOUD**, plein propriétaire de **52** parts numérotées de 1 à 51 inclus, et 103,

#Madame Isabelle **BARNOUD**, pleine propriétaire de **52** parts numérotées de 52 à 102 inclus, et 104.

Dont les Cogérants en fonction sont : Monsieur Paul **BARNOUD** et Madame Isabelle **BARNOUD**

Agrément.

Aux termes de l'article 12 des statuts il est stipulé :

« Les parts sont librement cessibles au profit d'un ou plusieurs associés ou au profit du ou des conjoints d'eux, toutes autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés. »

DIX-HUIT MILLE CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS
(18 192,00 EUR)

Ci **18 192,00 EUR**

ARTICLE NUMERO NEUF (9)

Biens propres de Monsieur Paul BARNOUD

La nue-propriété de 25 parts sociales numérotées de 3 à 27 inclus, de la société civile dénommée **LA MAISON JAUNE** sus désignée.

Etant ici précisé que la valeur unitaire de la part en pleine propriété est de **DEUX TROIS CENT HUIT EUROS (2 308,00 EUR)** soit pour la totalité des 25 parts sociales susvisées une évaluation en pleine propriété de **CINQUANTE-SEPT MILLE SEPT CENTS EUROS (57 700,00 EUR)**

Par conséquent, eu égard à l'âge de l'usufruitier et conformément au barème de l'article 669 du Code Général des Impôts, **la totalité nue-propriété des dites parts sociales est évaluée à 6/10èmes de leur valeur en pleine propriété soit :**

TRENTE-QUATRE MILLE SIX CENT VINGT EUROS (34 620,00 EUR)

Ci **TRENTE-QUATRE MILLE SIX CENT VINGT EUROS**

ARTICLE NUMERO DIX (10)

Biens propres de Monsieur Paul BARNOUD

La nue-propriété de 25 parts sociales numérotées de 28 à 51 inclus, et 103, de la société civile dénommée **LA MAISON JAUNE** sus désignée.

Etant ici précisé que la valeur unitaire de la part en pleine propriété est de **DEUX TROIS CENT HUIT EUROS (2 308,00 EUR)** soit pour la totalité des 25 parts sociales susvisées une évaluation en pleine propriété de **CINQUANTE-SEPT MILLE SEPT CENTS EUROS (57 700,00 EUR)**

Par conséquent, eu égard à l'âge de l'usufruitier et conformément au barème de l'article 669 du Code Général des Impôts, **la totalité nue-propriété des dites parts sociales est évaluée à 6/10èmes de leur valeur en pleine propriété soit :**

TRENTE-QUATRE MILLE SIX CENT VINGT EUROS (34 620,00 EUR)

Ci **TRENTE-QUATRE MILLE SIX CENT VINGT EUROS**

ARTICLE NUMERO ONZE (11)

Biens propres de Madame Isabelle BARNOUD

La nue-propriété de 25 parts sociales numérotées de 54 à 78 inclus, de la société civile dénommée **LA MAISON JAUNE** sus désignée.

Etant ici précisé que la valeur unitaire de la part en pleine propriété est de **DEUX TROIS CENT HUIT EUROS (2 308,00 EUR)** soit pour la totalité des 25 parts sociales susvisées une évaluation en pleine propriété de **CINQUANTE-SEPT MILLE SEPT CENTS EUROS (57 700,00 EUR)**

Par conséquent, eu égard à l'âge de l'usufruitier et conformément au barème de l'article 669 du Code Général des Impôts, **la totalité nue-propriété des dites parts sociales est évaluée à 6/10èmes de leur valeur en pleine propriété soit :**

TRENTE-QUATRE MILLE SIX CENT VINGT EUROS (34 620,00 EUR)

Ci **TRENTE-QUATRE MILLE SIX CENT VINGT EUROS**

ARTICLE NUMERO DOUZE (12)

Biens propres de Madame Isabelle BARNOUD

La nue-propriété de 25 parts sociales numérotées de 79 à 102 inclus, et 104, de la société civile dénommée **LA MAISON JAUNE** sus désignée.

Etant ici précisé que la valeur unitaire de la part en pleine propriété est de **DEUX TROIS CENT HUIT EUROS (2 308,00 EUR)** soit pour la totalité des 25 parts sociales susvisées une évaluation en pleine propriété de **CINQUANTE-SEPT MILLE SEPT CENTS EUROS (57 700,00 EUR)**

Par conséquent, eu égard à l'âge de l'usufruitier et conformément au barème de l'article 669 du Code Général des Impôts, **la totalité nue-propriété des dites parts sociales est évaluée à 6/10èmes de leur valeur en pleine propriété soit :**

TRENTE-QUATRE MILLE SIX CENT VINGT EUROS (34 620,00 EUR)

Ci **TRENTE-QUATRE MILLE SIX CENT VINGT EUROS**

ENSEMBLE.....335.056,00 EUR

VALEUR TOTALE DE LA MASSE DONNEE.....335.056,00 EUR

- DEUXIEME PARTIE - DROITS DES PARTIES

LA MASSE DONNEE ET A PARTAGER REVIENT POUR LA MOITIE (1/2) A CHAQUE DONATAIRE SOIT CENT SOIXANTE-SEPT MILLE CINQ CENT VINGT-HUIT EUROS (167 528,00 EUR).

- TROISIEME PARTIE - ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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.

REPARTITION EGALITAIRE

Les biens donnés et à partager seront répartis égalementement entre les DONATAIRES, à concurrence de **LA MOITIE (1/2) CHACUN** et ce à titre de condition impulsive et déterminante des présentes sans laquelle les parties ne seraient pas intervenues.

Les attributions s'effectuent selon les modalités suivantes.

I./ A Monsieur Benoît BARNOUD

Il lui est attribué, ce qu'il accepte :

A/ La pleine propriété du bien désigné à l'article un (1) de la masse, savoir une somme d'argent,

D'une valeur de QUARANTE MILLE EUROS,

Ci **40 000,00 EUR**

B/ La pleine propriété du bien désigné à l'article trois (3) de la masse, savoir une somme d'argent,

D'une valeur de QUARANTE MILLE EUROS,

Ci **40 000,00 EUR**

C/ La nue-propiété de l'article cinq (5) de la masse, savoir la nue-propiété de 16 parts sociales numérotées de 3 à 18 inclus de la Société civile dénommée « **SCI du caillou** »

Evaluée à la somme de **QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (96,00 EUR)**
 Ci **96,00 EUR**

D/ La nue-propiété de l'article sept (7) de la masse, savoir la nue-propiété de 3.032 parts sociales numérotées de 37 à 3068 inclus de la Société civile dénommée « **SCI du caillou** »

Evaluée à la somme de **DIX-HUIT MILLE CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (18 192,00 EUR)**
 Ci **18 192,00 EUR**

E/ La nue-propiété de l'article neuf (9) de la masse, savoir la nue-propiété de 25 parts sociales numérotées de 3 à 27 inclus de la Société civile dénommée « **LA MAISON JAUNE** »

Evaluée à la somme de **TRENTE-QUATRE MILLE SIX CENT VINGT EUROS (34 620,00 EUR)**
 Ci **34 620,00 EUR**

F/ La nue-propiété de l'article onze (11) de la masse, savoir la nue-propiété de 25 parts sociales numérotées de 54 à 78 inclus de la Société civile dénommée « **LA MAISON JAUNE** »

Evaluée à la somme de **TRENTE-QUATRE MILLE SIX CENT VINGT EUROS (34 620,00 EUR)**
 Ci **34 620,00 EUR**

SOIT UN TOTAL EGAL A SES DROITS.....167.528,00 EUR

II./ A Madame Anne BARNOUD

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte :

A/ La pleine propriété du bien désigné à l'article deux (2) de la masse, savoir une somme d'argent,

D'une valeur de **QUARANTE MILLE EUROS,**
 Ci **40 000,00 EUR**

B/ La pleine propriété du bien désigné à l'article quatre (4) de la masse, savoir une somme d'argent,

D'une valeur de **QUARANTE MILLE EUROS,**
 Ci **40 000,00 EUR**

C/ La nue-propiété de l'article six (6) de la masse, savoir la nue-propiété de 16 parts sociales numérotées de 19 à 34 inclus de la Société civile dénommée « **SCI du caillou** »

Evaluée à la somme de **QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (96,00 EUR)**
 Ci **96,00 EUR**

D/ La nue-propiété de l'article huit (8) de la masse, savoir la nue-propiété de 3.032 parts sociales numérotées de 3.069 à 6.100 inclus de la Société civile dénommée « **SCI du caillou** »

Evaluée à la somme de **DIX-HUIT MILLE CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (18 192,00 EUR)**
 Ci **18 192,00 EUR**

E/ La nue-propiété de l'article dix (10) de la masse, savoir la nue-propiété de 25 parts sociales numérotées de 28 à 51 inclus, et 103 de la Société civile dénommée « **LA MAISON JAUNE** »

Evaluée à la somme de **TRENTE-QUATRE MILLE SIX CENT VINGT EUROS (34 620,00 EUR)**

Ci **34 620,00 EUR**

F/ La nue-propiété de l'article douze (12) de la masse, savoir la nue-propiété de 25 parts sociales numérotées de 79 à 102 inclus, et 104 de la Société civile dénommée « **LA MAISON JAUNE** »

Evaluée à la somme de **TRENTE-QUATRE MILLE SIX CENT VINGT EUROS (34 620,00 EUR)**

Ci **34 620,00 EUR**

SOIT UN TOTAL EGAL A SES DROITS.....167.528,00 EUR

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

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

**MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE 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, 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

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

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

CLAUSE D'EXCLUSION DE L'INDIVISION PACSIMONIALE

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** exige que le ou les **BIENS** présentement donnés restent exclus de toute indivision pacsimoniale présente ou à venir des **DONATAIRES**.

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

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

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Les donateurs se réservent expressément, chacun d'eux en ce qui le concerne, le droit de retour sur les BIENS présentement donnés et partagés, conformément à l'art 951 du Code civil pour les cas, où de leur vivant :

- Le **DONATAIRE** et tous ses descendants, quelle que soit l'origine de la filiation, viendraient à décéder avant eux.
- Les descendants du **DONATAIRE** viendraient à être exclus de la succession du **DONATAIRE** prédécédé pour cause de renonciation ou d'indignité.

Le retour aura lieu de plein droit.

Le droit de retour ainsi réservé au profit du **DONATEUR** ne s'appliquera que sur les seuls biens attribués au **DONATAIRE** et ce qui en sera la représentation par subrogation réelle.

Le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature sur les **BIENS** attribués au **DONATAIRE**, prédécédé, soit une simple exécution en valeur.

En cas d'aliénation d'un ou plusieurs **BIENS** autorisée par le **DONATEUR** sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera, à son choix, soit en valeur sur le prix de vente, soit en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

Le **DONATEUR** entend que l'exercice du droit de retour conventionnel ci-dessus réservé ne fasse pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou de tous les legs en usufruit que le **DONATAIRE** pourrait faire au profit de son conjoint ou partenaire de pacs.

Les parties sont informées que, nonobstant une telle libéralité, le **DONATEUR** pourra toujours revendiquer dans la succession du **DONATAIRE**, le droit de retour légal de l'article 738-2 du Code civil, le **DONATEUR** n'ayant pas la faculté de renoncer à ce droit de nature successorale avant l'ouverture de la succession.

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.

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès.

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."*

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A ALIENATION

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

"Lorsque, au jour de la donation ou postérieurement, le donateur et tous les héritiers réservataires 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.

REMISE DE LA SOMME D'ARGENT

La présente donation de sommes d'argent est faite sans aucune charge.

Le **DONATAIRE** concerné se reconnaît en possession de la somme qui lui a été remise

DONT QUITTANCE

PROPRIETE-JOUISSANCE - SOMME D'ARGENT

Le **DONATAIRE** sera propriétaire à compter de ce jour de la somme d'argent à lui donnée.

PROPRIETE-JOUISSANCE - TITRES DE SOCIETE

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

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

EXERCICE DE L'USUFRUIT

L'usufruitier jouira de l'usufruit réservé raisonnablement et aux conditions et charges de droit en pareille matière.

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

DROIT DE VOTE

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** conviennent de répartir entre eux le droit de vote conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

En toute hypothèse, les **DONATAIRES**, nus-proprétaires, pourront assister à toutes les assemblées, même dans celles où le droit de vote est exercé par l'usufruitier.

Les sociétés dont les titres sociaux sont aujourd'hui donnés seront informées de ces dispositions par les soins du **DONATEUR**.

CONDITIONS PARTICULIERES

DEMEMBREMENT

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

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

Conditions d'exercice de l'usufruit réservé

Les usufruitiers jouiront en « bon père de famille » des biens donnés, mais ne seront pas tenus de donner caution. Ils veilleront à leur conservation, pourront en changer la destination et devront avertir le **DONATAIRE** de tous empiètements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.

Ils devront, dans la mesure où le **BIEN** est un immeuble bâti, continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Toutefois, les polices d'assurance devront faire l'objet d'un avenant pour indiquer le démembrement de propriété entre usufruitier et nu-proprétaire ; la garantie devra être valeur à neuf.

Ils acquitteront jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature, en ce compris les impôts fonciers.

Ils maintiendront les immeubles, s'ils sont bâtis, en bon état de réparations, grosses ou menues. Ils pourront dans cette hypothèse faire tous décors et embellissements qu'ils voudront dans les immeubles donnés à charge de les laisser en fin d'usufruit au nu-proprétaire.

De son côté, le **DONATAIRE** devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

Extinction- Réversion d'usufruit – Biens communs

Les donataires seront nus-proprétaires à compter de ce jour des biens communs donnés et compris dans leur attribution.

Toutefois, ils n'en auront la jouissance qu'au jour de l'extinction de l'usufruit de Monsieur et Madame **BARNOUD**, les **DONATEURS** font réserve expresse à leur profit de l'usufruit de ces biens.

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

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

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

I.- Usufruit en premier

Monsieur Paul BARNOUD et Madame Isabelle BARNOUD constituent un usufruit sur les biens donnés. Il est créé sur la tête de chaque DONATEUR.

Par l'effet du présent acte, les donateurs auront l'usage et la jouissance exclusive desdits biens

L'usufruit prendra fin en son entier au moment du prédécès d'un époux.

II.- Usufruit en second

Monsieur Paul BARNOUD et Madame Isabelle BARNOUD constituent un usufruit en second portant sur les entiers biens donnés.

Chacun d'eux, après avoir consenti, accepte expressément cette libéralité.

L'usufruit en second s'ouvrira au moment du prédécès d'un époux au profit du survivant d'eux.

Il s'exercera à la suite de l'extinction de l'usufruit en premier constitué ci-avant lequel prendra fin en son entier au moment du prédécès d'un époux.

III.- Situation du donataire au cours de l'exécution de l'usufruit en premier et en second

La propriété transmise au donataire ne sera libérée des charges réelles que représentent les usufruits en premier et en second qu'au décès du survivant de ses père et mère, codonateur aux présentes. De sorte, qu'il n'en aura la jouissance que par l'extinction du droit du dernier appelé.

Par dérogation aux dispositions de l'article 785-6 du Code civil, il est expressément stipulé que cette donation d'usufruit ne s'imputera pas sur les droits en usufruit du survivant dans la succession du prémourant.

Cas de révocation de l'usufruit successif

La présente constitution d'usufruit successif sera révoquée de plein droit, en cas d'introduction d'une procédure en divorce, par assignation ou requête conjointe, ou en séparation de corps, ou en cas de signature d'une convention sous signature privée contresignée par avocats portant divorce par consentement mutuel, sauf volonté contraire du DONATEUR.

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

CONDITIONS – PARTS SOCIALES

I./ En ce qui concerne la société dénommée « SCI du caillou » :

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.

Formalités – Publication – Mise à jour des statuts :

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**.

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**.

Forme - condition et opposabilité des mutations :

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

Par conséquent aux présentes sont intervenus Monsieur Paul BARNOUD et Madame Isabelle BARNOUD en qualités de Cogérants et seuls associés, lesquels acceptent expressément les présentes mutations et se les reconnaît signifiées en conformité avec les dispositions susvisées, dispensant expressément toutes significations complémentaires de l'article 1690 du Code civil.

La mutation n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique du présent acte.

Déclaration sur les plus-values

La société dont il s'agit étant soumise à l'impôt sur le revenu et le DONATEUR n'y exerçant pas d'activité professionnelle et étant un simple apporteur de capitaux, ce dernier déclare expressément avoir pris et reçu dès-avant ce jour toutes informations nécessaires sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de parts sociales et en faire son affaire personnelle.

II./ En ce qui concerne la société dénommée « LA MAISON JAUNE » :

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.

Formalités – Publication – Mise à jour des statuts :

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**.

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**.

Forme - condition et opposabilité des mutations :

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

Par conséquent aux présentes est intervenue Madame Isabelle BARNOUD en qualités de Gérante, laquelle accepte expressément les présentes mutations et se les reconnaît signifiées en conformité avec les dispositions susvisées, dispensant expressément toutes significations complémentaires de l'article 1690 du Code civil.

La mutation n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique du présent acte.

Déclaration sur les plus-values

La société dont il s'agit étant soumise à l'impôt sur le revenu et le DONATEUR n'y exerçant pas d'activité professionnelle et étant un simple apporteur de capitaux, ce dernier déclare expressément avoir pris et reçu dès-avant ce jour toutes informations nécessaires sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de parts sociales et en faire son affaire personnelle.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE – PARTS SOCIALES

EN CE QUI CONCERNE LES PARTS SOCIALES DE LA « SCI DU CAILLOU »

En ce qui concerne Madame Isabelle Dumas épouse BARNOUD :

Pour partie, des parts sociales données aux présentes, elles appartiennent en pleine propriété à Madame Isabelle **BARNOUD**, pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en nature pur et simple effectué lors de la constitution de ladite société civile suivant acte reçu par le Notaire soussigné.

Pour le surplus, des parts données aux présentes, elles appartiennent à Madame Isabelle **BARNOUD** en suite de son apport en nature de la pleine propriété d'un bien lui appartenant en propre suivant acte reçu par le Notaire soussigné.

En ce qui concerne Monsieur Paul BARNOUD :

Les parts sociales données aux présentes appartiennent en pleine propriété à Monsieur Paul **BARNOUD**, pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en nature pur et simple effectué lors de la constitution de ladite société civile suivant acte reçu par le Notaire soussigné.

EN CE QUI CONCERNE LES PARTS SOCIALES DE LA SCI « LA MAISON JAUNE »

En ce qui concerne Madame Isabelle Dumas épouse BARNOUD :

Pour partie, des parts sociales données aux présentes, elles appartiennent en pleine propriété à Madame Isabelle **BARNOUD**, pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en nature pur et simple effectué lors de la constitution de ladite société civile suivant acte reçu par le Notaire soussigné,

Pour le surplus, des parts données aux présentes, elles appartiennent à Madame Isabelle **BARNOUD** pour les avoirs acquis aux termes d'une cession de parts sociales de ladite société civile suivant acte reçu par le notaire soussigné.

En ce qui concerne Monsieur Paul BARNOUD :

Pour partie, des parts sociales données aux présentes appartiennent en pleine propriété à Monsieur Paul **BARNOUD**, pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en nature pur et simple effectué lors de la constitution de ladite société civile suivant acte reçu par le Notaire soussigné.

Pour le surplus, des parts données aux présentes, elles appartiennent à Monsieur Paul **BARNOUD** pour les avoirs acquis aux termes d'une cession de parts sociales de ladite société civile suivant acte reçu par le notaire soussigné.

DECLARATIONS FISCALES

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

La situation fiscale est la suivante :

I./ Monsieur Benoît BARNOUD :

A). A reçu de son père :

a) Donation de somme d'argent

Valeur reçue : 40.000,00 €

Abattement de l'article 790 G du CGI : 31 865,00€

Abattement légal disponible de l'article 779 du CGI : 100.000,00€

Abattement résiduel de l'article 790 G du CGI : Néant

Abattement résiduel de l'article 779 du CGI : 91.865,00€

Montant taxable : NEANT

b) Donation de parts sociales de la SCI « SCI du caillou »

Valeur reçue : 96,00€

Abattement légal disponible de l'article 779 du CGI : 91.865,00€

Abattement résiduel de l'article 779 du CGI : 91.769,00€

Montant taxable : NEANT

c) Donation de parts sociales de la SCI « LA MAISON JAUNE »

Valeur reçue : 34.620,00€

Abattement légal disponible de l'article 779 du CGI : 91.769,00€

Abattement résiduel de l'article 779 du CGI : 57.149,00€

Montant taxable : NEANT

B). A reçu de sa mère :

a) Donation de somme d'argent

Valeur reçue : 40.000,00 €

Abattement de l'article 790 G du CGI : 31 865,00€

Abattement légal disponible de l'article 779 du CGI : 100.000,00€

Abattement résiduel de l'article 790 G du CGI : Néant

Abattement résiduel de l'article 779 du CGI : 91.865,00€

Montant taxable : NEANT

b) Donation de parts sociales de la SCI « SCI du caillou »

Valeur reçue : 18.192,00€

Abattement légal disponible de l'article 779 du CGI : 91.865,00€

Abattement résiduel de l'article 779 du CGI : 73.673,00€

Montant taxable : NEANT

c) Donation de parts sociales de la SCI « LA MAISON JAUNE »

Valeur reçue : 34.620,00€

Abattement légal disponible de l'article 779 du CGI : 73.673,00€

Abattement résiduel de l'article 779 du CGI : 39.053,00€

Montant taxable : NEANT

II./ Madame Anne BARNOUD :**A). A reçu de son père :****a) Donation de somme d'argent**

Valeur reçue : 40.000,00 €

Abattement de l'article 790 G du CGI : 31 865,00€

Abattement légal disponible de l'article 779 du CGI : 100.000,00€

*Abattement résiduel de l'article 790 G du CGI : Néant**Abattement résiduel de l'article 779 du CGI : 91.865,00€*

Montant taxable : NEANT

b) Donation de parts sociales de la SCI « SCI du caillou »

Valeur reçue : 96,00€

Abattement légal disponible de l'article 779 du CGI : 91.865,00€

Abattement résiduel de l'article 779 du CGI : 91 769,00€

Montant taxable : NEANT

c) Donation de parts sociales de la SCI « LA MAISON JAUNE »

Valeur reçue : 34.620,00€

Abattement légal disponible de l'article 779 du CGI : 91.769,00€

Abattement résiduel de l'article 779 du CGI : 57.149,00€

Montant taxable : NEANT

B). A reçu de sa mère :**a) Donation de somme d'argent**

Valeur reçue : 40.000,00 €

Abattement de l'article 790 G du CGI : 31 865,00€

Abattement légal disponible de l'article 779 du CGI : 100.000,00€

*Abattement résiduel de l'article 790 G du CGI : Néant**Abattement résiduel de l'article 779 du CGI : 91.865,00€*

Montant taxable : NEANT

b) Donation de parts sociales de la SCI « SCI DU CAILLOU »

Valeur reçue : 18.192,00€

Abattement légal disponible de l'article 779 du CGI : 91.865,00€

Abattement résiduel de l'article 779 du CGI : 73.673,00€

Montant taxable : NEANT

c) Donation de parts sociales de la SCI « LA MAISON JAUNE »

Valeur reçue : 34.620,00€

Abattement légal disponible de l'article 779 du CGI : 73.673,00€

Abattement résiduel de l'article 779 du CGI : 39.053,00€

Montant taxable : NEANT

TOTAL DE DROITS DUS :**NEANT****CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE**

Le DONATEUR impose aux DONATAIRES la condition de ne pas attaquer le présent partage anticipé.

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

successorale, de cette portion dans la quotité disponible à celui ou ceux des **DONATAIRES** contre lesquels l'action est intentée.

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** sont informés par le notaire soussigné que la présente clause n'a pas pour effet de porter une atteinte excessive au droit d'agir en justice mais de prévenir les conflits intempestifs et infondés.

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.

ENREGISTREMENT

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement auprès du service compétent

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 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 ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : rinapujol@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

SIGNATURES

Copie Authentique
Contenant :

- aucun renvoi approuvé
- aucune barre tirée dans des blancs
- aucune ligne entière rayée
- aucun chiffre rayé nul
- aucun mot nul

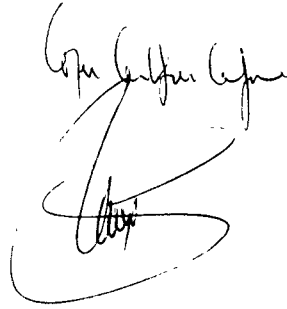
POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la minute





1

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. du G. du G.', written in a cursive style.

MISE A JOUR STATUTS

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « SCI du caillou »

**Suite à l'assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2022,
A l'acte d'apport en nature à la société du 14 janvier 2022,
Et à l'acte de donation-partage des parts sociales du 14 janvier 2022.**

100466303
RP

STATUT DE LA « SCI du caillou »

**L'AN DEUX MILLE TREIZE,
LE TRENTE ET UN JANVIER**

**A LYON (7^{ème}), 287 rue de Créqui, au siège de l'Office Notarial ci-après
nommé,**

**Maître Rina PUJOL, Notaire, Associé de la Société Civile Professionnelle
«Roselyne DRIOT-DEGLESNE, Rina PUJOL, Notaires Associés », titulaire d'un
Office Notarial à LYON (7^{ème}), 287 rue de Créqui , soussigné.**

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A la requête de :

A LA REQUETE DE :

1/ Monsieur Paul **BARNOUD**. Architecte. époux de Madame Isabelle Marie
Monique **DUMAS**. demeurant à LYON (69001), 5 rue Royale.

Né à PARIS (75017) le 28 septembre 1957.

Marié à la mairie de PARIS (75004) le 26 octobre 1985 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 Yves SALATS. Notaire à PARIS. le
2 octobre 1985.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ Madame Isabelle Marie Monique **DUMAS**. Architecte. épouse de Monsieur
Paul **BARNOUD**, demeurant à LYON (69001), 5 rue Royale.

Née à MONTPELLIER (34000) le 4 mai 1960.

Mariée à la mairie de PARIS (75004) le 26 octobre 1985 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 Yves SALATS. Notaire à PARIS. le
2 octobre 1985.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Nouveaux associés suite donation-partage du 14/01/2022 :

3/ Monsieur Benoît Henri Jean-Paul **BARNOUD**. Architecte-paysagiste.
époux de Madame Clara Tassadit Marlène **LOUKKAL**. demeurant à SAINT-DENIS
(93200) 29 rue Samson.

Né à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 5 août 1986.

Marié à la mairie de BAIXAS (66390) le 28 août 2018 sous le régime de la
communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

4/ Madame Anne Marie Odette **BARNOUD**, Ingénieure Etude et Développement, demeurant à TOULOUSE (31000) 11 rue de Thionville.
Née à SAINT-BRIEUC (22000) le 5 mai 1989.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Paul **BARNOUD** est présent à l'acte.
- Madame Isabelle **BARNOUD** est présente à l'acte.

PLAN DE L'ACTE

PREMIERE PARTIE **STATUTS**

- Titre I - Caractéristiques**
- Titre II - Capital social**
- Titre III - Parts sociales**
- Titre IV - Administration**
- Titre V - Comptes sociaux**
- Titre VI - Dispositions diverses**

DEUXIEME PARTIE **DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

<u>PREMIERE PARTIE - STATUTS</u>

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE PREMIER - FORME

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

ARTICLE DEUXIEME - OBJET

Nouvel objet suite au procès-verbal du 14/01/2022 :

La Société a pour objet : L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

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

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

ARTICLE TROISIEME - DENOMINATION

La dénomination sociale est : **SCI du caillou.**

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

ARTICLE QUATRIEME - SIEGE

Le siège social est fixé à : **LYON 1ER ARRONDISSEMENT (69001), 5 rue Royale.**

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

ARTICLE CINQUIEME - DUREE

La société est constituée pour une durée de 99 années

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

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

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE PREMIER – APPORTS INITIAUX

Apports en numéraire

Monsieur Paul BARNOUD :

La somme de TROIS CENT QUARANTE EUROS (340,00 EUR).

Madame Isabelle BARNOUD :

La somme de SIX CENT SOIXANTE EUROS (660,00 EUR).

Lesquelles sommes ont été déposées en totalité le 10 janvier 2013 au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation à CREDIT MUTUEL BROTTEAUX MASSENA 69006 LYON 36 cours Vitton sous numéro 00020388001

Nouveau apport suite à l'acte d'apport en nature par Mme BARNOUD Isabelle du 14/01/2022 :

Apports en nature

Madame Isabelle DUMAS épouse BARNOUD a apporté, savoir :

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

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

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

Apports en nature.

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

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

ARTICLE DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL

TOTAL DES APPORTS

La valeur totale des apports est de : soixante et un mille euros (61 000,00 eur).

CAPITAL

Nouveau capital social suite à l'acte d'apport en nature par Mme BARNOUD Isabelle du 14/01/2022 et nouvelle répartition suite à l'acte de donation-partage du 14/01/2022 :

Le capital social est fixé à la somme de : SOIXANTE ET UN MILLE EUROS (61 000,00 EUR)

Il est divisé en 6100 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 (UN) à 6100 (6100) attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

1/ Monsieur Paul **BARNOUD** :

- 2 parts en pleine propriété numérotées 1 et 2.
- 32 parts en usufruit numérotées de 3 à 34 inclus.

2/ Madame Isabelle **BARNOUD** :

- 2 parts en pleine propriété numérotées 35 et 36.
- 6066 parts en usufruit numérotées de 37 à 6100 inclus.

3/ Monsieur Benoît **BARNOUD** :

- 3048 parts en nue-propiété numérotées de 3 à 18 inclus et de 37 à 3068 inclus.

4/ Madame Anne **BARNOUD** :

- 3048 parts en nue-propiété numérotées de 19 à 34 inclus et de 3069 à 6100 inclus.

ARTICLE TROISIEME - AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

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

LA PLEINE PROPRIETE DU BIEN CI-DESSOUS DESIGNNE**DESIGNATION**

A BAIAS (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66390 13 Rue de l'Hôtel de Ville,

Une maison à usage d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	383	13 Rue de l'Hôtel de Ville	00 ha 00 a 50 ca

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

EFFET RELATIF**Pour partie :**

Attestation de propriété immobilière suivant acte reçu par Maître LAVABRE notaire à RIVESALTES le 19 avril 2010, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2 le 11 juin 2010, volume 2010P, numéro 3841.

Et pour le surplus :

Partage suivant acte reçu par Maître LAVABRE notaire à RIVESALTES le 9 décembre 2011, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 2 le 23 décembre 2011, volume 2011P, numéro 9705.

Etant ici précisé que l'usufruit de Monsieur Jean DUMAS, s'est naturellement éteint suite à son décès survenu le 6 janvier 2019 à NARBONNE (11100).

EVALUATION DE L'APPORT

Le bien immobilier est évalué à **SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR)**.

ATTRIBUTION DE PARTS SOCIALES NOUVELLES A MADAME ISABELLE BARNOUD

En contrepartie de cet apport en nature, **il est attribué à Madame Isabelle BARNOUD, six mille (6.000) parts sociales de la SCI DU CAILLOU**, d'une valeur nominale de DIX (10) EUROS.

Numérotées de 101 à 6.100 inclus,

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.

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

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

Droit préférentiel de souscription

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

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

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propiétaire pour la nue-propiété. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion ci-après indiquée à l'article « MUTATION ».

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

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

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

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

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

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE QUATRIEME - REDUCTION DU CAPITAL

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

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

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

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

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

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE PREMIER - DROITS ATTACHES AUX PARTS

Cas général

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

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

statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

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

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

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

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

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

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

Minorité

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

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

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

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

Indivision

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

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et pour certaines décisions extraordinaires, savoir :

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

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

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

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

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

ARTICLE DEUXIEME - MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT
REALISATION FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous 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 de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous seing privé.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

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

L'assemblée des associés se réunit dans le délai de un mois à compter de la notification du projet 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. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

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

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

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

Retrait d'associé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nantissement – Réalisation forcée

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE TROISIEME - MUTATION PAR DECES

Tout 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.

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

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

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

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE PREMIER - NOMINATION – REVOCATION - DEMISSION

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

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

Tout gérant est révocable par décision collective prise à la majorité simple.

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.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

ARTICLE DEUXIEME - POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

Pouvoirs

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

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

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

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

Le ou les premiers 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.

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

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

Information des associés

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

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit

d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE PREMIER - FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

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

ARTICLE DEUXIEME - CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE TROISIEME - PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

ARTICLE QUATRIEME - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

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

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

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

ARTICLE CINQUIEME - TENUE DES ASSEMBLEES

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

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

ARTICLE SIXIEME - PROCES-VERBAUX

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

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

ARTICLE SEPTIEME - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

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

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

ARTICLE HUITIEME - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

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

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

ARTICLE NEUVIEME - DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

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

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

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE PREMIER - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE DEUXIEME - DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

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

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

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

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

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

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

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE PREMIER - COMPTES COURANTS

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

ARTICLE DEUXIEME - REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

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

ARTICLE TROISIEME - DISSOLUTION DE LA SOCIETE

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE QUATRIEME - LIQUIDATION

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

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

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

ARTICLE CINQUIEME - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

TELS SONT LES STATUTS

<u>DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES</u>

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.

PREMIER EXERCICE SOCIAL

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 2013.

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

ACTES – SOCIETE EN FORMATION

Actes accomplis avant la signature des statuts

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

Actes accomplis après la signature des statuts

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

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

Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

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

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants se donnent mutuellement mandat pour accomplir les actes suivants.

- acquérir définitivement de Madame Jacqueline MAZET-ROUX des biens et droits immobiliers en copropriété à GRENOBLE (38000) 4 rue Lazare Carnot lots 1, 33 et 40 moyennant le prix de quatre vingt cinq mille cinq cents euros (85.500,00 EUR) plus la commission d'agence de quatre mille euros (4.000,00 EUR) conformément au compromis régularisé entre eux avec faculté de substitution,

- emprunter auprès de tous organismes un montant maximum de soixante mille euros (60.000,00 EUR),

dans ce cadre arrêter toutes clauses et conditions qu'il jugera convenables, donner toutes garanties notamment hypothécaire, faire toutes déclarations, substituer, signer l'acte de vente et généralement faire le nécessaire.

Tous pouvoirs sont en outre donnés aux gérants ci-après nommés, ou à chacun d'eux s'ils sont plusieurs, 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.

Tous pouvoirs lui sont donnés, ainsi qu'au Notaire soussigné, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour

signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

NOMINATION DU PREMIER GERANT

Le premier gérant de la société est : Monsieur Paul BARNOUD et Madame Isabelle BARNOUD en qualité de co-gérants.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

Les gérants déclarent accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

DECLARATION FISCALE

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

La fiscalité des apports s'analyse comme suit :

Les apports, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont exonérés, selon leur nature, des droits d'enregistrement et de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux articles 810 et 810 bis du Code général des impôts.

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

Démembrement de propriété

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

Déclaration annuelle

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

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

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

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

Cession de parts représentatives d'un apport en nature

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

Plus-values

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée à la fiche 1 de l'instruction 8 M-1-04 n° 7 du 14 Janvier 2004 de la direction générale des impôts.

Option ultérieure à l'impôt sur les sociétés - Information

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

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Roselyne DRIOT-DEGLESNE, Rina PUJOL, Notaires Associés, titulaire d'un Office Notarial à LYON (7^{ème}), 287 rue de Créqui Téléphone : 04.78.42.21.86 Télécopie : 04.78.42.74.08 Courriel : .

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 au vu d'un extrait d'acte de naissance.

DONT ACTE sur vingt et une pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

SUIVENT LES SIGNATURES**SUR LA PREMIERE PAGE FIGURE LA MENTION SUIVANTE :**

« Enregistré à : S.I.E. lyon 8^o-venissieux

Le 04/02/2013 Bordereau 278 Case n°1

Enregistrement : Exonéré

Total liquidé : zéro euro

Montant reçu : zéro euro

L'Agente administrative des finances publiques

Suit la signature de Madame Evelyne CASSONI »