

RCS : LIBOURNE  
Code greffe : 3303

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2018 D 00046  
Numéro SIREN : 835 305 368  
Nom ou dénomination : SCI PUBLIC GARDEN

Ce dépôt a été enregistré le 31/01/2019 sous le numéro de dépôt 270

# GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LIBOURNE

36 rue Victor Hugo / BP 195 / 33 504 LIBOURNE Cedex  
tél : 07-69-20-25-76 / mail : [rcslibourne@free.fr](mailto:rcslibourne@free.fr)

SCP SANCHEZ-ORTIZ JORDANA-GOUMARD  
GARRAU-MOUNET  
119 avenue du Général de Gaulle -  
33500 Libourne

## **RECEPISSE DE DEPOT D'ACTES**

Dénomination : SCI PUBLIC GARDEN

Numéro RCS : 835 305 368

Forme Juridique : Société civile immobilière

Numéro Gestion : 2018D00046

Adresse : 5 rue de Catusseau  
33500 Pomerol

Numéro du Dépôt : 2019R000270 (2019 680)

Date du dépôt : 31/01/2019

---

1 - Type d'acte : Expédition

Date de l'acte : 03/09/2018

1 - Décision : Cession ou donation de parts Entre Noël Michel ROLLAND d'une part et Stéphanie ROLLAND-DESAGE et Marie ROLLAND

---

2 - Type d'acte : Décision(s) des associés

Date de l'acte : 26/12/2018

1 - Décision : Nomination de co-gérant Stéphanie ROLLAND-DESAGE

2 - Décision : Modification(s) statutaire(s)

---

3 - Type d'acte : Statuts mis à jour

Date de l'acte : 03/09/2018

1 - Décision : Modification(s) statutaire(s) Article 2 du Titre I - Capital Social -

---

2

Délivré à Libourne le 31 janvier 2019

La Greffière,



TRIBUNAL DE COMMERCE

GREFFE - ARRIVEE

23 JAN. 2019

33500 LIBOURNE

TROIS SEPTEMBRE 2018

DONATION-PARTAGE parts sociales SCI PUBLIC  
GARDEN par Mr Noël Michel ROLLAND à Mmes Stéphanie  
ROLLAND-DESAGE et Marie ROLLAND

MJG / FC /  
100847402

REP 1038

Révisé par le SERVICE DÉPARTEMENTAL DE L'ÉVALUATION FISCALE  
BORDEAUX  
Le 21/07/2018 Dossier 2018 00038402, référence : 100847402 N°474  
Enregistrement : 0 € Pénalités : 0 €  
Total Liquidé : Zero Euro  
Montant reçu : Zero Euro  
Le Contrôleur des finances publiques

  
MICHEL LEGER  
Contrôleur des finances publiques

100847402  
MJG/FC/

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,  
LES 27 juillet pour Monsieur Michel ROLLAND et Madame Stéphanie ROLLAND LESAGE  
Et le 3 septembre pour Mme Marie ROLLAND et Mme BUNISSET Isabelle, et le Notaire

A LIBOURNE, 119, avenue du Général de Gaulle,  
Maître Marjorie JORDANA-GOUMARD, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle dénommée « Inigo SANCHEZ-ORTIZ, Marjorie JORDANA-GOUMARD et Julie GARRAU-MOUNET notaires, associés d'une société civile titulaire d'un Office Notarial », dont le siège est à LIBOURNE (Gironde),

A REÇU le présent acte contenant :

**DONATION-PARTAGE DE TITRES SOCIAUX**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**DONATEUR**

Monsieur Noël Michel **ROLLAND**, oenologue, époux de Madame Danièle **BLEYNIE**, demeurant à SAILLANS (33141) Château Fontenil .  
Né à LIBOURNE (33500) le 24 décembre 1947.  
Marié à la mairie de SAINT-ASTIER (24110) le 24 juillet 1970 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.

Ci-après dénommé " le DONATEUR"

**DONATAIRE**

1°) Madame Stéphanie **ROLLAND**, directeur financier, épouse actuellement en instance de divorce de Monsieur David **LESAGE**, demeurant à CAMARSAC 11 avenue Hector Dorgan.  
Née à LIBOURNE (33500) le 17 novembre 1973.  
Mariée à la mairie de SAILLANS (33141) le 21 juillet 2005 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean Pierre GOUMARD, notaire à LIBOURNE (33500), le 30 mai 2005.  
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.  
De nationalité française.

fe

NAR

SM

ML

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°) Mademoiselle Marie **ROLLAND**, graphiste, demeurant à TALENCE (33400) 22 rue Jean Jaurès.

Née à LIBOURNE (33500) le 11 mai 1978.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**Ci-après dénommées " le DONATAIRE",**

**SEULES ENFANTS** du "DONATEUR" et ses seules présomptives héritières.

#### PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Noël Michel ROLLAND, époux de Madame Danièle BLEYNIE, est présent à l'acte.

- Madame Stéphanie ROLLAND, épouse de Monsieur David LESAGE, est présente à l'acte.

- Mademoiselle Marie ROLLAND est présente à l'acte.

- Madame Isabelle BUNISSET, non présente mais représentée à l'acte par Melle Florine CHATELLARD, notaire assistant, demeurant en cette qualité à LIBOURNE, 119 avenue du Général de Gaulle, en vertu d'une procuration sous seing privée demeurée ci-annexée.

#### DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- qu'elles ne sont concernées :
  - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
  - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
  - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.
- qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, si le **DONATEUR** a demandé des aides sociales récupérables dans les dix

FE

MR

SM

MS

années précédant la présente donation, ou s'il devait en demander postérieurement à la présente donation, l'état ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre du **DONATAIRE**.

### EXPOSE

**Préalablement à la donation faisant l'objet des présentes, les parties ont exposé ce qui suit :**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marjorie JORDANA-GOUMARD, Notaire soussigné, le 15 janvier 2018, il a été constitué une société civile dénommée **SCI PUBLIC GARDEN**, ayant son siège social à POMEROL (33500), 5 rue de Catusseau, pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet social :

*« 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 »*

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LIBOURNE, sous le numéro 835 305 368, depuis le 9 février 2018.

La durée de la société expire le 8 février 2117.

Le capital social a été fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 EUR), et divisé en cent (100) parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100, et actuellement réparties de la façon suivante :

- à Monsieur Noël Michel **ROLLAND**, donateur aux présentes :  
**Quatre-vingt-dix-neuf (99) parts sociales**, numérotées de 1 à 99 inclus ;

- à Madame Isabelle Renée **BUNISSET**, journaliste-écrivain, demeurant à BORDEAUX (33000) 27 cours de Verdun :  
**Une (1) part sociale**, numérotée 1.

### GERANCE

La gérance de la société est confiée à Monsieur Noël Michel **ROLLAND**, susnommé.

Lequel intervient aux présentes, ès qualité, à l'effet de prendre acte de la présente cession tel que relaté ci-après.

### AGREMENT

Conformément aux statuts, toute cession de parts sociales de la société, quelle que soit la qualité du cessionnaire, nécessite l'agrément des associés.

Par suite, interviennent aux présentes :

- Monsieur Noël Michel **ROLLAND**, donateur aux présentes ;  
- Madame Isabelle Renée **BUNISSET**, née à BORDEAUX, le 27 décembre

1969;

fc

NR

SM

MC

IS

A l'effet de consentir à la présente donation de parts sociales et agréer Madame Stéphanie ROLLAND et Mademoiselle Marie ROLLAND, donataires aux présentes, en qualité d'associé.

#### ORIGINE DE PROPRIETE DES TITRES CEDES

Les parts sociales ci-après données appartiennent au **DONATEUR** pour lui avoir été attribuée lors de la constitution de la société en représentation de son apport en numéraire fait à titre de emploi de fonds propres.

#### RAPPORTS ENTRE USUFRUITIER ET NU-PROPRIETAIRE

Compte tenu du démembrement de propriété intervenant en vertu des présentes, sont ici rapportées les dispositions statutaires relatives au démembrement de parts sociales :

*« Lorsque les parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives.*

*Toutefois, pour toutes ces décisions, le nu-propiétaire doit être convoqué, dans les mêmes formes et délais que les autres associés. Il a également le droit de participer aux assemblées.*

*À cet égard, il prend part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote sont, le cas échéant mentionné au procès-verbal, comme ceux des autres associés.*

*Le nu-propiétaire exerce, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice.*

*En cas de consultation écrite, la même faculté lui est accordée. »*

#### PATRIMOINE SOCIETAIRE

##### Etat du patrimoine sociétaire :

Les parties déclarent sous leur entière responsabilité et déchargeant le Notaire soussigné de toutes obligations à ce sujet, que le patrimoine de la société est constitué :

##### - à titre d'actif :

\* D'un appartement situé à BORDEAUX (33000) 45 cours du Maréchal Foch et 60 cours Verdun, acquis par la société le 9 mai 2018, en vertu d'un acte reçu par Maître Marjorie JORDANA-GOUMARD, notaire soussigné, pour une valeur de un million cent trente mille euros (1.130.000,00 EUR) ;

\* Du capital social de la société, constitué des apports en numéraires réalisés par les associés et entièrement libérés ce jour, d'un montant de mille euros (1.000,00 EUR).

##### - à titre de passif :

\* D'un prêt contracté auprès de la BANQUE CIC SUD OUEST pour l'acquisition de l'appartement ci-dessus indiqué, prêt CIC IMMO PRET MODULABLE n°10057 19379 00020098202 d'un montant de un million cinq cents mille euros (1.500.000,00 EUR), dont la première échéance a eu lieu le 5 juin 2018, et dont le solde actuel est de un million quatre cent soixante-douze mille huit cent soixante-deux euros (1.472.862,00 EUR).

##### Valeur de la part sociale :

En conséquence de ce qui précède, les parts sociales ont une valeur réelle nulle.

fe MAR MR SMC B

Par suite de l'exposé qui précède, il est procédé à la DONATION objet des présentes.

### DONATION-PARTAGE

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

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

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

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

LA NUE-PROPRIETE de :

#### DESIGNATION

Quatre-vingt-dix-huit (98) parts sociales numérotées de 1 à 98, entièrement libérées, de la société SCI PUBLIC GARDEN, tel que relaté ci-dessus.

#### Origine de propriété

Lesdites parts appartiennent à Monsieur Noël Michel ROLLAND tel que relaté dans l'exposé qui précède.

#### EVALUATION

La valeur en toute propriété est de : ZÉRO EURO, ci 00,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le DONATEUR est évalué, eu égard à son âge à 4/10èmes,  
soit : ZÉRO EURO, ci 00,00 EUR.

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée  
Une valeur de ZÉRO EURO ci 00,00 EUR.

Ensemble ..... 00,00 EUR

#### DEUXIEME PARTIE - VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Les droits que le DONATEUR va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent à la moitié de la masse des biens donnés et partagés soit 0,00 EUROS.

#### TROISIEME PARTIE - ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

fe MR Snc MC as



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

**Attributions à Madame Stéphanie ROLLAND LESAGE**

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

**La nue-propiété de**

49 parts numérotées de 1 à 49

D'une valeur de ZERO EUROS,

Ci, ..... 00,00 EUR

Soit total égal à..... 00,00 EUR

**Attributions à Mademoiselle Marie ROLLAND**

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

**La nue-propiété de**

49 parts numérotées de 50 à 98

D'une valeur de ZERO EUROS,

Ci, ..... 00,00 EUR

Soit total égal à..... 00,00 EUR

**QUATRIEME PARTIE  
CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE**

**CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE**

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

**MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE**

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

**RESERVE DU DROIT DE RETOUR**

Le **DONATEUR** fait réserve expresse à son profit du droit de retour sur le ou les **BIENS** présentement donnés, conformément aux articles 951 et 952 du Code civil, pour le cas où le **DONATAIRE** viendrait à décéder sans postérité avant lui, et, pour le cas encore, où les enfants ou descendants du **DONATAIRE** viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le **DONATEUR**.

Toutefois, le **DONATEUR** pourra exercer à son choix le droit de retour simplement en valeur, et si ce bien a été aliéné sur sa valeur au jour de son aliénation.

Cette réserve ne nuira pas à la libre disposition par les **DONATAIRES** copartagés des valeurs mobilières ou créances qui ont pu leur être attribuées et qu'ils pourront librement céder et vendre sans le concours du **DONATEUR** qui dispense

MAE      SMC      MR fe 1

expressément les **DONATAIRES** et les tiers de toute mention du droit de retour sur les titres.

Pour l'exercice éventuel de ce droit de retour, il est formellement convenu que le **DONATEUR** reprendra les biens dans le lot en faisant l'objet, non en considération de leur origine, mais en proportion de son apport dans la masse des biens donnés et à partager.

Pour le calcul de cette proportion, seront pris en considération la valeur et l'état des **BIENS** au jour de la donation-partage.

L'exercice éventuel du droit de retour conventionnel ainsi réservé ne remettra jamais en cause les attributions faites aux **DONATAIRES** copartagés survivants, lesquelles seront au contraire entièrement maintenues.

#### 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.

Dans l'hypothèse envisagée où les titres objet des présentes seraient apportés à une autre société, avec l'accord du **DONATEUR**, l'interdiction d'aliéner ci-dessus stipulée 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 des présentes seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle société, avec l'accord du **DONATEUR**, l'interdiction ci-dessus stipulée 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.

En outre, s'agissant le cas échéant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, ledit **DONATEUR** entend, en cas de prédécès de sa part, que l'interdiction d'aliéner soit également stipulée en faveur de son conjoint.

Il est ici précisé que cette interdiction d'aliéner limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR**.

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

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

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

#### ACTION REVOCATOIRE

A 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."*

MR SMC ML PC 2

### CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

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

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

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

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

### 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.

### RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

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

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

### CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** exige que le ou les **BIENS** donnés restent exclus de toute communauté ou société d'acquêts présente ou à venir du **DONATAIRE** que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement total ou partiel de régime matrimonial.

Il en sera 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 remploi visé à l'article 1434 du Code civil.

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

MUR SM ML FE 4

## CONDITIONS SPECIFIQUES AU BIEN DONNE

### PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **DONATAIRE** sera propriétaire des **BIENS** présentement donnés à compter de ce jour.

Le **DONATAIRE** n'aura que l'usufruit sa vie durant du **BIEN** donné, la nue-propriété restant au **DONATEUR**.

L'usufruitier exercera celui-ci conformément à la loi, mais sera dispensé de donner caution ainsi que de faire dresser un état

Etant ici précisé que Monsieur Michel **ROLLAND** ne prévoit pas de réversion d'usufruit en cas de décès.

### CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

L'usufruit s'exercera selon les règles du Code civil, celles indiquées ci-après ainsi que celles figurant dans les statuts.

**Etant ici précisé qu'en cas de contradiction ou difficulté d'interprétation, les règles statutaires l'emporteront sur les règles supplétives légales ou celles figurant aux présentes.**

L'usufruitier n'aura droit qu'aux bénéfices distribués des titres objet des présentes, ainsi qu'à ceux des titres acquis grâce à des bénéfices non distribués.

En cas d'accord du **DONATEUR** à la cession de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur le prix de cession. Ce prix sera réinvesti dans sa totalité dans une banque ou tout établissement financier choisi par le **DONATEUR**, étant entendu qu'aucun retrait en capital ne pourra être effectué sans l'accord de ce dernier. Le placement ainsi effectué ressort du seul choix du **DONATEUR**, il sera ouvert au nom du **DONATAIRE** en qualité de nu-propriétaire et du **DONATEUR** en qualité d'usufruitier.

En cas d'accord du **DONATEUR** à l'échange de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur les titres ou biens reçus en échange.

Il est convenu qu'il importe peu que le **DONATEUR** ait le cas échéant des pouvoirs de gestion et de décision étendus dans les sociétés concernées, sachant que l'obligation de restitution en fin d'usufruit prévue par l'article 578 du Code civil n'est pas remise en cause.

En tout état de cause le **DONATEUR** ne pourra, même à terme, procéder au rachat, même en démembrement, des titres donnés et de ceux qui pourraient en être la représentation.

### CONDITIONS TRANSMISSION DE TITRES DE SOCIETE

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les titres de société donnés, et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi si les statuts n'étaient

### MODIFICATION DES STATUTS

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

#### « Article DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL

##### TOTAL DES APPORTS

*La valeur totale des apports est de : mille euros (1.000,00 eur).*

MR   FE 

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE EUROS (1.000,00 EUR).

Il est divisé en 100 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- **Monsieur Noël Michel ROLLAND**, l'usufruit de 98 parts numérotées de 1 à 98 et la pleine propriété d'une part, numérotée 99 ;
- **Madame Stéphanie ROLLAND**, la nue-propriété de 49 parts numérotées de 1 à 49 ;
- **Mademoiselle Marie ROLLAND**, la nue-propriété de 49 parts, numérotées de 50 à 98 ;
- **Madame Isabelle BUNISSET**, la pleine propriété d'une part numéro 100.

»

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, dont tous pouvoirs sont donnés à cet effet par Monsieur Noël Michel **ROLLAND**, gérant.

PUBLICATION

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

FORME - CONDITION ET OPPOSABILITE DES MUTATIONS

Monsieur Michel **ROLLAND**, associé gérant, intervient aux présentes à l'effet que la présente mutation soit rendue opposable à la société, conformément à l'article 1690 du Code Civil.

La mutation ne sera opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation.

AJOUT DE DIRIGEANT SOCIAL

Tous les membres de la société décident d'accepter la nomination d'un gérant supplémentaire, pour une durée illimitée :

Madame Stéphanie ROLLAND LESAGE.

En conséquence, l'article "ARTICLE PREMIER du CHAPITRE 1, ARTICLE IV - NOMINATION - REVOCATION - DEMISSION - INCAPACITE - DISPARITION - DECES" des statuts sera modifié de la manière suivante :

" 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.

MUR SML ML FC A

*La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.*

**Les gérants actuels de la société sont Monsieur Noël Michel ROLLAND et Madame Stéphanie ROLLAND LESAGE".**

La publication de la modification des statuts sera effectuée dans un journal d'annonces légales.

#### MISE A JOUR DES STATUTS

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

#### PRESOMPTION DE PROPRIETE

En application des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès tout bien meuble ou immeuble appartenant pour l'usufruit au défunt et pour la nue-propriété à l'un de ses présomptifs héritiers sauf si le démembrement résulte d'une donation reçue par acte authentique plus de trois mois avant le décès et si la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème fiscal. A défaut d'un tel acte, la preuve contraire peut notamment résulter d'une donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine quel qu'en soit l'auteur en vue de financer plus de trois mois avant le décès l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi, ou encore par la production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

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

#### FISCALITE

#### DECLARATIONS FISCALES

#### DONATIONS ANTERIEURES

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation au **DONATAIRE** sous quelque forme que ce soit, **au cours des quinze années antérieures à ce jour**, à l'exception de :

#### \*Mme Stéphanie ROLLAND-LESAGE

1°) Aux termes d'un don manuel en date du 12 juillet 2004, enregistré à la recette des impôts de LIBOURNE, le 2 août 2004, Monsieur et Madame Michel ROLLAND ont fait une donation d'une somme d'argent de 4.500 € au profit de Mme Stéphanie ROLLAND dont la moitié a été donnée par Mr Michel ROLLAND soit la somme de 2.225 €.

Madame Stéphanie ROLLAND-LESAGE a reçu de Monsieur Michel ROLLAND :

Date de la donation : 12 juillet 2004

Montant de la donation : 2.250 €

Mr Sme                      MR FC 01

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Pierre GOUARD, notaire à LIBOURNE le 17 juillet 2007, enregistré à la recette des impôts de LIBOURNE, le 26 juillet 2007, bordereau n°2007/588, case n°7, Monsieur et Madame Michel ROLLAND ont fait une donation de la nue-propiété de 52 titres de la société ROLLAND CONSEILS ET PRESTATIONS d'une valeur en nue-propiété de 130 € au profit de Mme Stéphanie ROLLAND dont la moitié a été donnée par Mr Michel ROLLAND soit la somme de 65 €.

Madame Stéphanie ROLLAND-LESAGE a reçu de Monsieur Michel ROLLAND :

Date de la donation : 17 juillet 2007

Montant de la donation : 65 €

L'abattement de 100.000 euros a été utilisé comme suit :

$2.250 + 65 = 2.315$  €

Le solde disponible sur l'abattement de 100.000 euros est de 97.685 €.

3°) Aux termes d'un don manuel en date du 15 juin 2016, enregistré à la recette des impôts de de LIBOURNE, Monsieur et Madame Michel ROLLAND ont fait donation d'une somme d'argent de 207.100 € au profit de Mme Stéphanie ROLLAND dont la moitié a été donnée par Mr Michel ROLLAND soit la somme de 103.550 €.

Madame Stéphanie ROLLAND-LESAGE a reçu de Monsieur Michel ROLLAND :

Date de la donation : 15 juin 2016

Montant de la donation : 103.550 €

Don pérenne exceptionnel pour un montant de 31.865 €

Reste taxable : 71.685 €

$71.685 - 97.685$  €

Droits à payer : néant

4°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Marjorie JORDANA-GOUARD, notaire à LIBOURNE le 22 septembre 2016, enregistré à la recette des impôts de LIBOURNE, le 28 septembre 2016, bordereau n°2016/723, case n°2, Monsieur Noël Michel ROLLAND a fait donation de la nue-propiété de 225 titres de la société civile immobilière SG ROLLAND d'une valeur en nue-propiété de 105.300,00 € au profit de Mme Stéphanie ROLLAND.

Madame Stéphanie ROLLAND-LESAGE a reçu de Monsieur Michel ROLLAND :

Date de la donation : 22 septembre 2016

Montant de la donation : 105.300,00 €

Application de l'abattement disponible :  $105.300,00 - 26.000,00 = 79.300,00$  €

Base taxable : 79.300,00 €

Droits acquittés : 13.445,00 €

**Il n'y a pas de solde disponible sur l'abattement de 100.000,00 €.**

#### \*Mlle Marie ROLLAND

1°) Aux termes d'un don manuel en date du 12 juillet 2004, enregistré à la recette des impôts de LIBOURNE, le 2 août 2004, Monsieur et Madame Michel ROLLAND ont fait une donation d'une somme d'argent de 4.500 € au profit de Mme Marie ROLLAND dont la moitié a été donnée par Mr Michel ROLLAND soit la somme de 2.225 €.

Madame Marie ROLLAND a reçu de Monsieur Michel ROLLAND :

Date de la donation : 12 juillet 2004

Montant de la donation : 2.250 €

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Pierre GOUARD, notaire à LIBOURNE le 17 juillet 2007, enregistré à la recette des impôts de LIBOURNE, le 26 juillet 2007, bordereau n°2007/588, case n°7, Monsieur et Madame Michel ROLLAND

MR Sme RL FC 11

ont fait une donation de la nue-propriété de 52 titres de la société ROLLAND CONSEILS ET PRESTATIONS d'une valeur en nue-propriété de 130 € au profit de Mme Marie ROLLAND dont la moitié a été donnée par Mr Michel ROLLAND soit la somme de 65 €.

Madame Marie ROLLAND a reçu de Monsieur Michel ROLLAND :

Date de la donation : 17 juillet 2007

Montant de la donation : 65 €

3°) Aux termes d'un don manuel en date du 31 janvier 2008, enregistré à la recette des impôts de LIBOURNE, le 5 février 2008, Monsieur et Madame Michel ROLLAND ont fait une donation d'une somme d'argent de 100.000 € au profit de Mme Marie ROLLAND dont la moitié a été donnée par Mr Michel ROLLAND soit la somme de 50.000 €.

Madame Marie ROLLAND a reçu de Monsieur Michel ROLLAND :

Date de la donation : 31 janvier 2008

Montant de la donation : 50.000 €

L'abattement de 100.000 euros a été utilisé comme suit :

$2.250 + 65 + 50.000 \text{ €} = 52.315 \text{ €}$

Le solde disponible sur l'abattement de 100.000 euros est de 47.685 €.

4°) Aux termes d'un don manuel en date du 15 juin 2016, enregistré à la recette des impôts de de LIBOURNE, Monsieur et Madame Michel ROLLAND ont fait donation d'une somme d'argent de 207.100 € au profit de Mme Marie ROLLAND dont la moitié a été donnée par Mr Michel ROLLAND soit la somme de 103.550 €.

Madame Marie ROLLAND a reçu de Monsieur Michel ROLLAND :

Date de la donation : 15 juin 2016

Montant de la donation : 103.550 €

Don pérenne exceptionnel pour un montant de 31.865 €

Reste taxable : 71.685 €

$71.685 - 47.685 \text{ €}$

Base taxable : 24.000 €

Droits acquittés : 2.994 €

Pour le calcul des droits, les tranches à 5%, 10% et 15% sont totalement absorbées.

5°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Marjorie JORDANA-GOUMARD, notaire à LIBOURNE le 22 septembre 2016, enregistré à la recette des impôts de LIBOURNE, le 28 septembre 2016, bordereau n°2016/723, case n°2, Monsieur Noël Michel ROLLAND a fait donation de la nue-propriété de 225 titres de la société civile immobilière SG ROLLAND d'une valeur en nue-propriété de 105.300,00 € au profit de Madame Marie ROLLAND.

Madame Marie ROLLAND a reçu de Monsieur Michel ROLLAND :

Date de la donation : 22 septembre 2016

Montant de la donation : 105.300,00 €

Base taxable : 105.300,00 €

Droits acquittés : 21.060,00 €

**Il n'y a pas de solde disponible sur l'abattement de 100.000 €.**

#### NOMBRE D'ENFANTS DU DONATEUR

Le **DONATEUR** déclare ne pas avoir d'autre enfant que le **DONATAIRE** aux présentes.

#### EVALUATION

Les parties déclarent pour la nue-propriété transmise,  
Que le **BIEN** a une valeur fiscale actuelle transmise de ZÉRO EURO (0,00 EUR).

MR Sme ML E A1



ABATTEMENTS

Le **DONATAIRE** déclare vouloir bénéficier, des abattements fiscaux prévus aux articles 777, 779, 790, 793 et suivants du Code général des impôts, dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

CALCUL DES DROITS**- Madame Stéphanie ROLLAND-LESAGE :**

Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.

- Valeur reçue	00,00 EUR
- Abattement légal disponible	00,00 EUR
- Base taxable	Néant

**- Mademoiselle Marie ROLLAND**

Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.

- Valeur reçue	00,00 EUR
- Abattement légal disponible	00,00 EUR
- Base taxable	Néant

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTUREENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

DECLARATIONS

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'est pas en état de redressement ni de liquidation judiciaire ni de cessation de paiement, ni d'être soumis à une procédure de rétablissement personnel.

Les parties déclarent :

- Que leur état civil tel qu'indiqué en tête des présentes est exact.
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions relatives aux aides sociales, des modalités de récupération de certaines d'entre elles lorsque la donation intervient soit après leur obtention soit dans les dix années précédant celle-ci. Elles déclarent ne pas percevoir actuellement d'aides susceptibles de donner lieu à récupération et ne pas envisager d'en percevoir dans les dix années à venir.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts aux termes desquelles notamment sont présumés, au seul point

MR JML MK FC 11

de vue fiscal, faire partie de la succession de l'usufruitier les biens donnés par celui-ci en nue-propiété dans les trois mois précédant son décès, sauf production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

### FRAIS

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

### TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété aux parties qui pourront se faire délivrer, à leurs frais, ceux dont elles pourraient avoir besoin concernant les biens qui leur sont attribués.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux parties devront s'effectuer aux adresses ci-dessus désignées, comme constituant leur domicile aux termes de la loi.

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

### ELECTION DE DOMICILE

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

### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par la loi, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur du ou des biens donnés, et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire des peines encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

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

### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

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

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

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

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

### **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 sur seize pages**

#### **Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

#### **Paraphes**

MR SML MR RC  
AS

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.

The image shows several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large circular mark with a signature inside. Below it is another signature. In the center, there is a signature that appears to be 'SML'. To the right, there are several other signatures and initials, including 'MR', 'RC', and 'AS'. The signatures are written in black ink on a white background.

17  
Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le notaire associé  
soussigné à LIBOURNE (Gironde)

100847404  
MJG/FC/

**LA SOUSSIGNEE :**

Madame Isabelle Renée **BUNISSET**, journaliste-écrivain, demeurant à BORDEAUX (33000) 27 cours de Verdun .  
Née à BORDEAUX (33100) le 27 décembre 1969.  
Célibataire.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**Désignée ci-après sous le vocable : "le mandant".**

**MANDAT**

Le mandant constitue, par les présentes, pour son mandataire spécial :

Tout clerc ou collaborateur de l'étude de Maître Marjorie JORDANA-GOUMARD, notaire à LIBOURNE (33500), 119 avenue du Général de Gaulle,

**A L'EFFET D'INTERVENIR A L'ACTE DE DONATION-PARTAGE DE TITRES SOCIAUX, ET D'Y DECLARER :**

- **1°**) Etre associé de la société civile immobilière dénommée SCI PUBLIC GARDEN, au capital social de MILLE EUROS (1 000,00 EUR), dont le siège social est à POMEROL (33500) 5 Catusseau, identifiée au SIREN sous le numéro 835 305 368 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LIBOURNE,  
Et détenir à cet effet une (1) part, numérotée 100.

- **2°**) Déclarer que le patrimoine sociétaire est actuellement le suivant :

- à titre d'actif :

\* D'un appartement situé à BORDEAUX (33000) 45 cours du Maréchal Foch et 60 cours Verdun, acquis par la société le 9 mai 2018, en vertu d'un acte reçu par Maître Marjorie JORDANA-GOUMARD, notaire soussigné, pour une valeur de un million cent trente mille euros (1.130.000,00 EUR) ;

\* Du capital social de la société, constitué des apports en numéraires réalisés par les associés et entièrement libérés ce jour, d'un montant de mille euros (1.000,00 EUR).

- à titre de passif :

\* D'un prêt contracté auprès de la BANQUE CIC SUD OUEST pour l'acquisition de l'appartement ci-dessus indiqué, prêt CIC IMMO PRET MODULABLE n°10057 19379 00020098202 d'un montant de un million cinq cents mille euros (1.500.000,00 EUR), dont la première échéance a eu lieu le 5 juin 2018, et dont le



solde actuel est de un million quatre cent soixante-douze mille huit cent soixante-deux euros (1.472.862,00 EUR).

Et qu'en conséquence, les parts sociales ont une valeur réelle nulle.

- **3°**) Consentir à la donation-partage de parts sociales effectuée par Monsieur Noël Michel ROLLAND au profit de :

\* Madame Stéphanie ROLLAND, en ce qu'elle porte sur la nue-propriété de 49 parts, numérotées 1 à 49, pour une valeur de zéro euros (00,00 EUR) ;  
\* Mademoiselle Marie ROLLAND, en ce qu'elle porte sur la nue-propriété de 49 parts, numérotées 50 à 98, pour une valeur de zéro euros (00,00 EUR).

A cet effet, agréer Madame Stéphanie ROLLAND et Mademoiselle Marie ROLLAND, donataires à ladite donation-partage, en qualité d'associé.

- **4°**) Reconnaître qu'en conséquence, les modifications statutaires de la répartition du capital, seront les suivantes :

« **Article DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL**

**TOTAL DES APPORTS**

La valeur totale des apports est de : mille euros (1.000,00 eur).

**CAPITAL**

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE EUROS (1.000,00 EUR).

Il est divisé en 100 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- **Monsieur Noël Michel ROLLAND**, l'usufruit de 98 parts numérotées de 1 à 98 et la pleine propriété d'une part, numérotée 99 ;

- **Madame Stéphanie ROLLAND**, la nue-propriété de 49 parts numérotées de 1 à 49 ;

- **Mademoiselle Marie ROLLAND**, la nue-propriété de 49 parts, numérotées de 50 à 98 ;

- **Madame Isabelle BUNISSET**, la pleine propriété d'une part numéro 100.

»

Accepter lesdites modifications et donner tous pouvoirs à cet effet à Monsieur Noël Michel ROLLAND en sa qualité de gérant ou à Maître Marjorie JORDANA-GOUMARD.

- **5°**) Déclarer à l'acte que la mutation est rendue opposable à la société, conformément à l'article 1690 du Code Civil ;

- **6°**) Déclarer consentir à l'adjonction d'un gérant de la société, en la personne de Madame Stéphanie ROLLAND épouse LESAGE, et par conséquent accepter la modification statutaire suivante :

l'article "ARTICLE PREMIER - NOMINATION - REVOCATION - DEMISSION - INCAPACITE - DISPARITION - DECES" des statuts sera modifié de la manière suivante :

" 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.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

**Les gérants actuels de la société sont Monsieur Noël Michel ROLLAND et Madame Stéphanie ROLLAND épouse LESAGE ".**

Consentir à ce que la publication de la mise à jour des statuts soit effectuée auprès du greffe du Tribunal de commerce compétent par les soins de Maître Marjorie JORDANA-GOUMARD.

#### POUVOIR

Par suite, le « mandant » ne pouvant intervenir en personne à l'acte, donne pouvoir au mandataire sus-nommé, aux effets ci-dessus indiqués.

#### PLURI REPRESENTATION

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

#### DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat par le seul fait de la signature de l'acte, lequel s'il ne contient aucune réserve autres que celles pouvant être incluses aux présentes emportera de plein droit la décharge du mandataire, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, et faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

Fait à

LE

Bon pour accord, bon pour pouvoir

Signature(s)

*JB*

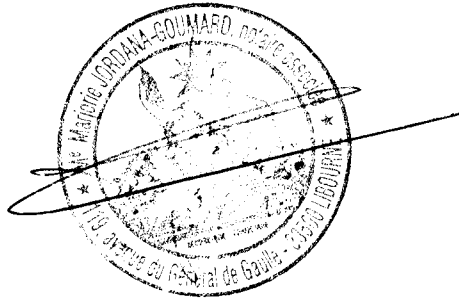
*Bon pour accord  
Bon pour pouvoir  
Stéphanie Rolland*

Face annulee

Suivent les signatures ROLLAND, ROLLAND-LESAGE, ROLLAND, CHATELLARD et Me JORDANA-GOUMARD Notaire.

ENREGISTRÉ au SDE de BORDEAUX le 21 septembre 2018 Dossier 2018 00038660 référence 3304P61 2018 N 04366 reçu droits néant signé le Contrôleur des finances publiques.

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 20 pages, sans renvoi ni mot nul.





TRIBUNAL DE COMMERCE  
GREFFE - ARRIVE LE  
**23 JAN. 2019**  
33500 LIBOURNE

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE  
LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES**

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,

Le 26/12/2018

A POMEROL

Au siège social de la société ci-après nommée,

**SCI PUBLIC GARDEN, société civile immobilière, au capital de 1.000,00 €, dont le siège social est à POMEROL (33500), 5 rue de Catusseau, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LIBOURNE, identifiée sous le numéro SIREN 835 305 368.**

Suite à l'acte de donation partage de titres sociaux, reçu par Maître Marjorie JORDANA-GOUMARD, Notaire à LIBOURNE (33), le 27 juillet 2018, les associés sont :

1. Monsieur Noël Michel **ROLLAND**, oenologue, époux de Madame Danièle **BLEYNIE**, demeurant à SAILLANS (33141) Château Fontenil .  
Né à LIBOURNE (33500) le 24 décembre 1947.  
Marié à la mairie de SAINT-ASTIER (24110) le 24 juillet 1970 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.
2. Madame Isabelle Renée **BUNISSET**, journaliste-écrivain, demeurant à BORDEAUX (33000) 27 cours de Verdun .  
Née à BORDEAUX (33100) le 27 décembre 1969.  
Célibataire.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
3. Madame Stéphanie **ROLLAND**, directeur financier, épouse actuellement en instance de divorce de Monsieur David **LESAGE**, demeurant à CAMARSAC 11 avenue Hector Dorgan.  
Née à LIBOURNE (33500) le 17 novembre 1973.  
Mariée à la mairie de SAILLANS (33141) le 21 juillet 2005 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean Pierre GOUMARD, notaire à LIBOURNE (33500), le 30 mai 2005.  
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
4. Mademoiselle Marie **ROLLAND**, graphiste, demeurant à TALENCE (33400) 22 rue Jean Jaurès.  
Née à LIBOURNE (33500) le 11 mai 1978.  
Célibataire.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Les membres de la Société se sont réunis en Assemblée Générale au siège social.

**SONT PRESENTS :**  
Tous les associés

**SONT EXCUSES :**  
Néant

**L'assemblée générale après avoir délibéré a pris les décisions suivantes :**

**Elle décide :**

**1) de nommer** Madame Stéphanie ROLLAND LESAGE comme co-gérant pour une durée indéterminée, ce qu'elle accepte expressément.

Et en conséquence, de modifier l'article 1 du chapitre I du Titre IV- ADMINISTRATION DE LA SOCIETE des statuts de la manière suivante :

«

#### **TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ**

##### **CHAPITRE I : GERANCE**

###### **ARTICLE PREMIER - NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION - DECES**

*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.*

*La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.*

**Les gérants actuels de la société sont Monsieur Noël Michel ROLLAND et Madame Stéphanie ROLLAND LESAGE. »**

2) suite à la donation de parts, de modifier l'article 2 du Titre I « CARACTERISTIQUES » des statuts comme suit :

###### **« Article DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL**

###### **TOTAL DES APPORTS**

La valeur totale des apports est de : mille euros (1.000,00 eur).

### CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE EUROS (1.000,00 EUR).

Il est divisé en 100 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- **Monsieur Noël Michel ROLLAND**, l'usufruit de 98 parts numérotées de 1 à 98 et la pleine propriété d'une part, numérotée 99 ;

- **Madame Stéphanie ROLLAND**, la nue-propriété de 49 parts numérotées de 1 à 49 ;

- **Mademoiselle Marie ROLLAND**, la nue-propriété de 49 parts, numérotées de 50 à 98 ;

- **Madame Isabelle BUNISSET**, la pleine propriété d'une part numéro 100.

»

3) suite à la donation de parts, de modifier l'**article 3 du Titre III - PARTS SOCIALES** des statuts de la manière suivante :

«

#### ARTICLE TROISIEME - MUTATION PAR DECES

**Tout ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant à l'unanimité 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. »

Les présentes devront figurer au registre des délibérations de la société.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités nécessaires, notamment auprès du greffe du Tribunal de commerce, et en particulier à Monsieur Noël Michel ROLLAND et Madame Stéphanie ROLLAND LESAGE à l'effet de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement de la ou des résolutions prises **avec faculté d'agir ensemble ou séparément**.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le gérant et les associés.

Pour copie certifiée conforme par le gérant

**STATUTS MODIFIES**

TRIBUNAL DE COMMERCE  
GREFFE - ARRONDISSEMENT  
23 JAN. 2019  
33600 LIBOURNE

---

**SCI PUBLIC GARDEN**  
**Société civile immobilière**  
**Au capital de 1.000,00 euros**  
**Siège social à POMEROL (33500), 5 rue de Catusseau**  
**Immatriculée au RCS de LIBOURNE, sous le numéro 835 305 368.**

---

Historique:

- ❖ Statuts de la société établis le 15 janvier 2018.

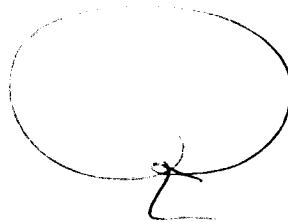
100 parts sociales réparties:

- 99 parts sociales Monsieur Noël Michel ROLLAND
- 1 part sociale Madame Isabelle BUNISSET

- ❖ Statuts mis à jour suite à la Donation-partage reçu par Maître JORDANA-GOUMARD, notaire à LIBOURNE, le 27 juillet 2018,

Par Monsieur Noël Michel ROLLAND de 98 parts sociales qu'il détenait, en nue-propriété, à ses filles : Mesdames Stéphanie et Marie ROLLAND.

CERTIFIES CONFORMES PAR LE GERANT



Suite au procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 26 décembre 2018.

- Modification de l'article 1 du chapitre I du Titre IV- ADMINISTRATION DE LA SOCIETE des statuts :

#### TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

##### CHAPITRE I : GERANCE

###### ARTICLE PREMIER - NOMINATION – RÉVOCATION – DÉMISSION – INCAPACITÉ – DISPARITION - DÉCÈS

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.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

**Les gérants actuels de la société sont Monsieur Noël Michel ROLLAND et Madame Stéphanie ROLLAND LESAGE. »**

- Modification de l'article 2 du Titre I « CARACTERISTIQUES » des statuts :

###### Article DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL

###### TOTAL DES APPORTS

La valeur totale des apports est de : mille euros (1.000,00 eur).

###### CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE EUROS (1.000,00 EUR).

Il est divisé en 100 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- **Monsieur Noël Michel ROLLAND**, l'usufruit de 98 parts numérotées de 1 à 98 et la pleine propriété d'une part, numérotée 99 ;

- **Madame Stéphanie ROLLAND**, la nue-propriété de 49 parts numérotées de 1 à 49 ;

- **Mademoiselle Marie ROLLAND**, la nue-propriété de 49 parts, numérotées de 50 à 98 ;

- **Madame Isabelle BUNISSET**, la pleine propriété d'une part numéro 100.

- Modification de l'article 3 du Titre III - PARTS SOCIALES des statuts :

###### ARTICLE TROISIÈME - MUTATION PAR DÉCÈS

Tout ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant à l'unanimité 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.

100746003  
MJG/FC/NC

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,  
LE QUINZE JANVIER  
A LIBOURNE, 119, avenue du Général de Gaulle,  
Maître Marjorie JORDANA-GOUMARD, Notaire soussigné, en qualité  
d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle dénommée « Iñigo  
SANCHEZ-ORTIZ, Marjorie JORDANA-GOUMARD et Julie GARRAU-MOUNET  
notaires, associés d'une société civile titulaire d'un Office Notarial », dont le  
siège est à LIBOURNE (Gironde),**

**A reçu le présent acte contenant :**

**STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE**

**A LA REQUETE DE :**

1°) Monsieur Noël Michel **ROLLAND**, oenologue, époux de Madame Danièle **BLEYNIE**, demeurant à SAILLANS (33141) Château Fontenil .  
Né à LIBOURNE (33500) le 24 décembre 1947.  
Marié à la mairie de SAINT-ASTIER (24110) le 24 juillet 1970 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.

2°) Madame Isabelle Renée **BUNISSET**, journaliste-écrivain, demeurant à  
BORDEAUX (33000) 27 cours de Verdun .  
Née à BORDEAUX (33100) le 27 décembre 1969.  
Célibataire.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Noël Michel ROLLAND, époux de Madame Danièle BLEYNIE, est  
présent à l'acte.
- Madame Isabelle BUNISSET est présente à l'acte.

**DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

fe

3

JB

JA

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité d'aliéner, de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce de l'**ASSOCIE** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

## 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

## **PREMIERE PARTIE - STATUTS**

### **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

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.

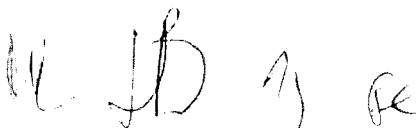
Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

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 PUBLIC GARDEN**.

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 : **POMEROL (33500), 5 rue de Catusseau.**

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

**ARTICLE CINQUIEME - DUREE**

La société est constituée pour une durée de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) années.

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

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

**TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL****ARTICLE PREMIER – APPORTS****APPORTS**

**Monsieur Noël Michel ROLLAND** apporte la somme de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (990,00 EUR).

Cette somme sera libérée ultérieurement.

**Madame Isabelle BUNISSET** apporte la somme de DIX EUROS (10,00 EUR).

Cette somme sera libérée ultérieurement.

**LIBERATION DES APPORTS**

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

**- Apports en numéraire.**

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

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

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

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

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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "R", "B", and "ML".



**- 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 : mille euros (1.000,00 eur).

**CAPITAL**

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE EUROS (1.000,00 EUR).

Il est divisé en 100 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- **Monsieur Noël Michel ROLLAND**, 99 parts numérotées de 1 à 99 ;
- **Madame Isabelle BUNISSET**, une part numéro 100.

**ORIGINE DES FONDS - DECLARATION DE REMPLOI**

Monsieur Noël Michel ROLLAND déclare :

1°) - Qu'il s'acquittera de l'apport stipulé ci-dessus ainsi que des frais de constitution de la société, au moyen de fonds lui appartenant en propre, comme lui provenant de la succession de sa mère.

2°) - Qu'il fera l'acquisition pour lui tenir lieu de emploi de ses fonds propres, afin que le bien acquis lui soit propre par l'effet de la subrogation réelle, en application des articles 1406, alinéa 2, et 1434 du Code civil.

3°) - Ne pas avoir déjà remployé ladite somme ni l'a remployé avant la vente.

4°) - Donner tous pouvoirs à son mandataire à l'effet de réitérer dans l'acte cette déclaration dans tous ses termes.

**INTERVENTION DU CONJOINT DE L'ASSOCIE**

Aux présentes est à l'instant intervenue :

Madame Danièle **BLEYNIE**, épouse de Monsieur Noël Michel ROLLAND, demeurant à SAILLANS (33141) Château Fontenil, non présente mais représentée par Melle Florine CHATELLARD, clerc de notaire, demeurant en cette qualité à LIBOURNE, 119 avenue du Général de Gaulle, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis aux termes d'une procuration sous seing privée demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

Qui, connaissance prise des présentes, déclare :

1) Reconnaître le caractère propre des fonds utilisés par son conjoint associé, pour constituer son apport et le paiement des frais nécessaires à la constitution de ladite société.

2) Prendre acte de la volonté de l'**ASSOCIE** de procéder au emploi de ces fonds, afin que les parts sociales présentement cédées lui appartiennent en propre.

3) En conséquence, s'interdire à l'avenir de contester de quelque manière que ce soit le caractère propre de ces parts.

FC

JB MR

## **ARTICLE TROISIEME - AUGMENTATION DU CAPITAL**

### **MODALITES**

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

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

### **DROIT PREFERENTIEL 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 aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article « MUTATION ».

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

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

### **PACTE DE PREFERENCE EN CAS DE DEMEMBREMENT 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.

R R B M

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 le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

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

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

### **TITRE III - PARTS SOCIALES**

#### **ARTICLE PREMIER - DROITS ET OBLIGATIONS 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.

R R

ML B

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social.

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

### **Personne protégée – Mineur - Majeur**

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

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

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

### **Indivision**

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

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

### **Démembrement**

**Lorsque les parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives.**

Toutefois, pour toutes ces décisions, le nu-proprétaire doit être convoqué, dans les mêmes formes et délais que les autres associés. Il a également le droit de participer aux assemblées.

À cet égard, il prend part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote sont, le cas échéant mentionné au procès-verbal, comme ceux des autres associés.

Le nu-proprétaire exerce, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice.

En cas de consultation écrite, la même faculté lui est accordée.

### **ARTICLE DEUXIEME - MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT REALISATION FORCEEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE**

#### **Mutation entre vifs**

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. 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 signature privée.

FC

B

**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.

re

M. JB

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 aux dispositions de 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 signature privée 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.

AC JB

**ARTICLE TROISIEME - MUTATION PAR DECES**

**La qualité d'associé est transmise de plein droit aux descendants des associés, à l'exclusion de tous autres ayants droit.**

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

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

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 – INCAPACITE – DISPARITION - DECES**

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.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

*Handwritten signature*

*Handwritten initials/signature*

## ARTICLE DEUXIEME - POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

### Pouvoirs

Le second alinéa de l'article 1145 du code civil dispose que la capacité des personnes morales est limitée aux actes utiles à la réalisation de leur objet tel que défini par leurs statuts et aux actes qui leur sont accessoires, dans le respect des règles applicables à chacune d'entre elles.

Sous cette réserve, 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, ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

- 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.

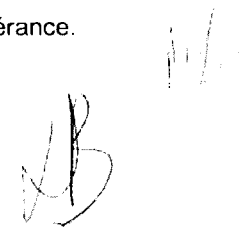

## CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

### 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 signature privée.

### ARTICLE DEUXIEME - CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.



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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE TROISIEME - PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION**

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

#### **ARTICLE QUATRIEME - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES**

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

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

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

#### **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 acceptants, 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.

ML  


fc

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 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 signature privée, 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 premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année.

412  
JB

**ARTICLE DEUXIEME - DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT**

Les comptes sont établis par le gérant à la clôture de chaque exercice ainsi qu'un rapport d'ensemble sur l'activité de la société comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles, ou des pertes encourues ou prévues.

L'assemblée pourra décider de faire établir tous autres documents comptables tels que bilan, compte de résultat, inventaire.

Le droit de communication s'exerce conformément à la loi.

Les bénéfices nets peuvent être portés, en tout ou partie, à un compte de réserve ou reportés à nouveau ou encore être répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, le tout selon la décision prise en la forme ordinaire par la collectivité des associés.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

**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, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

**ARTICLE TROISIEME - DISSOLUTION DE LA SOCIETE**

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE QUATRIEMES - 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.

4 FC

ML JB

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**

### **DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

#### **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.

#### **IMMATRICULATION**

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de LIBOURNE (33500) par le notaire soussigné.

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

#### **REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS**

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

La définition du « bénéficiaire effectif » est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

#### **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 2019.

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 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 donnent mandat à Monsieur Michel ROLLAND pour accomplir les actes nécessaires à sa constitution et à l'acquisition du bien envisagé.

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 Noël Michel ROLLAND.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

Le gérant déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

**REGIME FISCAL DE LA SOCIETE**

Les associés soumettent la société au régime fiscal des sociétés de personnes. Le notaire soussigné les avertit que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI IS CHAMP 10 30 § 320).

**FISCALITE DES APPORTS**

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, conformément aux articles 810 et 810 bis du Code général des impôts.

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

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

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

**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

*ae*

*MB*

suite il est 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<sup>er</sup> janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

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

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

#### **Cession de parts représentatives d'un apport en nature**

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

#### **Plus-values**

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

#### **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 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.

### **FISCALITE DES APPORTS**

#### **Apport pur et simple**

Les apports sont exonérés de droit fixe aux termes de l'article 810 bis du Code général des impôts.

### **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.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

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

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

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

FC

HL  
B

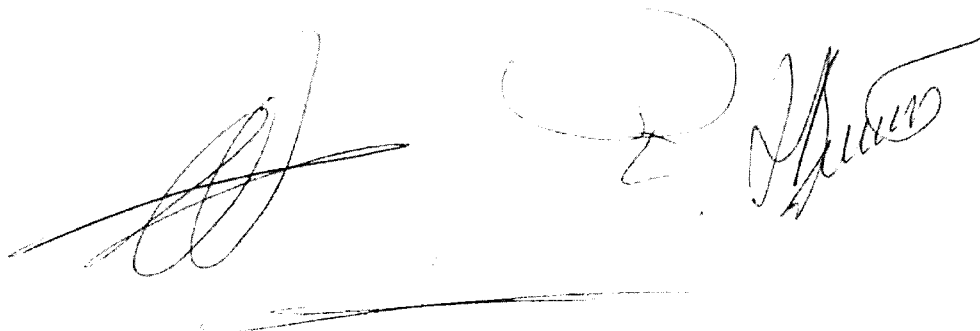
**DONT ACTE sur dix-neuf pages****Comprenant**

- renvoi approuvé : 0
- blanc barré : 0
- ligne entière rayée : 0
- nombre rayé : 0
- mot rayé : 0

**Paraphes**

1/ FC  
AD

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.

The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is a large, stylized cursive mark. The signature on the right is also cursive and includes the initials 'FC' and 'AD' written above it. Below these signatures, there is a horizontal line that appears to be a signature or a mark.