

RCS : LYON

Code greffe : 6901

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de LYON atteste l'exactitude des informations  
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2005 D 01740

Numéro SIREN : 484 254 792

Nom ou dénomination : 32 RUE DE MARGNOLLES

Ce dépôt a été enregistré le 10/10/2023 sous le numéro de dépôt A2023/035909



23 DÉCEMBRE 2022

DONATION

SENGLET

OB / SM

30265505

SCP Jean-Claude RAVIER, Nicolas DUC-DODON, Olivier BARLET, Xavier BOUVET, Cédric CHEVALEYRE et Aurélien RENET  
Notaires associés

Successeurs de Mes J. MARTIN, J. RAVIER, P. DUBOIS, G. VUILLON, P. MEUDIC  
**Téléphone : 04.78.33.92.60** - Télécopie : 04 78 43 32 75

**notaires.ecully@notaires.fr**

4, allée des Tullistes (angle rue Tramier) - **CS 90247 - 69134 ECULLY CEDEX**

RCS LYON D 779 691 088 - Société membre d'une association agréée, avec l'obligation d'accepter les règlements par chèques

30265505

OB/SM/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,  
Le SEIZE DECEMBRE,  
Pour Monsieur Côte SENGLET et en présence des donateurs,**

**Et le VINGT TROIS DÉCEMBRE  
Pour Monsieur Thierry SENGLET, Madame Elodie SENGLET et Madame  
Perle SENGLET, et le notaire soussigné**

**A ECULLY (Rhône), 4 allée des Tullistes,  
PARDEVANT Maître Olivier BARLET, Notaire Associé de la Société à  
Responsabilité Limitée "ONE Notaires" titulaire d'un Office Notarial sis à  
ECULLY (Rhône), 4 allée des Tullistes,**

**EST ETABLI LA PRESENTE DONATION-PARTAGE :**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **DONATEURS**

Monsieur Thierry Michel **SENGLET**, Directeur de société, et Madame Elodie Erneste Lucienne **BALESTRACCI**, Sans profession, demeurant ensemble à LISSIEU (69380) 28 allée des Monts d'Or.

Monsieur est né à LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT (69006) le 6 janvier 1958,

Madame est née à LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT (69006) le 19 septembre 1965.

Mariés à la mairie de LISSIEU (69380) le 27 juin 1987 sans contrat préalable.

Soumis au régime de la Communauté réduite aux acquêts avec clause de préciput aux termes de l'acte contenant aménagement de régime matrimonial reçu par Maître Olivier BARLET, notaire à ECULLY (69130) le 28 juin 2017, devenu définitif par suite de non opposition.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

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

### DONATAIRES

. Madame Perle Marthe **SENGLET**, Ingénieur Bet SECOBA, demeurant à AIX-LES-BAINS (73100) 100 chemin des Allobroges.

Née à SAINT-PRIEST (69800) le 16 mai 1990.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

. Monsieur Côme Roland Gérard **SENGLET**, Ingénieur Travaux Bet ARTELIA, demeurant à PARIS 6ÈME ARRONDISSEMENT (75006) 9 rue de Sèvres.

Né à SAINT-PRIEST (69800) le 5 mars 1995.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**ENFANTS** du "**DONATEUR**" et présomptifs héritiers pour MOITIE (1/2).

**LES DONATAIRES sont les seuls enfants du DONATEUR.**

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

### PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Thierry **SENGLET** et Madame Elodie **BALESTRACCI**, sont présents à l'acte.

- Madame Perle **SENGLET** est présente à l'acte.

- Monsieur Côme **SENGLET** est présent à l'acte.

### EXPOSE

**Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.**

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

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

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

### DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties déclarent :

- Que leur état-civil et leur domicile est celui indiqué aux présentes.

- Qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.

- Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement et spécialement pour le donateur de n'être pas soumis à une procédure de rétablissement personnel.

- Avoir été informées 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.

### 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 :

|                         |                                                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>PREMIERE PARTIE</b>  | <b>MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER</b>          |
| <b>DEUXIEME PARTIE</b>  | <b>VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES</b> |
| <b>TROISIEME PARTIE</b> | <b>ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES</b>                   |
| <b>QUATRIEME PARTIE</b> | <b>CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE</b>       |

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

#### BIENS COMMUNS

#### ARTICLE UNIQUE

**LA NUE-PROPRIETE** de CENT QUATRE-VINGT-HUIT (188) parts sociales numérotées de 1 à 190 de la société civile immobilière dénommée 32 RUE DES MARGNOLLES dont le siège social est à LISSIEU (69380), 28, Allée des Monts d'Or, au capital de 240.000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 484 254 792 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Etant précisé que les parts sociales numérotées de 1 à 95 sont au nom de Monsieur **SENGLET** et les parts sociales numérotées de 96 à 190 sont au nom de Madame Elodie **SENGLET**.

D'une valeur unitaire de 595,00 EUR.

Évaluées pour la totalité en pleine propriété à :

CENT ONZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE EUROS (111.860,00 EUR).

Dont il y a lieu de déduire :

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

VINGT-DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS,

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

VINGT-SEPT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-CINQ EUROS,

Soit pour la nue-propriété donnée une valeur de :

SOIXANTE ET UN MILLE CINQ CENT VINGT-TROIS EUROS,

Ci ..... 61.523,00 EUR

**Ensemble** ..... 61.523,00 EUR

**Valeur totale de la masse** ..... : **61.523,00 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 **TRENTE MILLE SEPT CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (30.761,50 EUR)**.

## TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

### Attributions à Madame Perle SENGLLET

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte :

- La nue-propriété de QUATRE-VINGT-QUATORZE (94) parts sociales numérotées de 2 à 48 et de 97 à 143.

D'une valeur de TRENTE MILLE SEPT CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET CINQUANTE CENTIMES

Ci..... 30.761,50 EUR

Soit total égal à..... 30.761,50 EUR

### Attributions à Monsieur Côte SENGLLET

Il lui est attribué, ce qu'il accepte :

- La nue-propriété de QUATRE-VINGT-QUATORZE (94) parts sociales numérotées de 49 à 95 et de 144 à 190.

D'une valeur de TRENTE MILLE SEPT CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET CINQUANTE CENTIMES

Ci..... 30.761,50 EUR

Soit total égal à..... 30.761,50 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 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.

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

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

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

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

#### **CLAUSE D'EXCLUSION DE L'INDIVISION PACSIMONIALE**

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

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

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

#### **INTERDICTION D'ALIENER**

Le **DONATEUR** entend interdire sa vie durant au **DONATAIRE**, toute mutation du ou des **BIENS** présentement donnés à peine de nullité de l'acte et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable.

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."*

#### **INTERDICTION DE NANTIR**

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toutes mises en garantie du ou des **BIENS** présentement donnés pendant sa vie, sans son

consentement exprès, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes.

### **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."*

### **TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE**

#### **EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX**

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

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

#### **EXERCICE DE L'USUFRUIT**

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

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

#### **DROIT DE VOTE**

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

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

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

#### **CONDITIONS PARTICULIERES**

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

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

#### **Réversion d'usufruit – Biens communs**

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

Ils en auront la jouissance à compter du décès du sur vivant des **DONATEURS**.

Les **DONATEURS** font réserve expresse à leur profit et au profit du survivant d'entre eux de l'usufruit convenu sans réduction au décès du prémourant.

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

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

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

### **CONDITIONS - PARTS SOCIALES**

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

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

Les statuts de la société prévoient au paragraphe « **MUTATION ENTRE VIF – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE** »

#### **« A/ MUTATION ENTRE VIFS**

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

**Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du cessionnaire, sauf s'il a déjà la qualité d'associé, sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par une décision extraordinaire. »**

La présente donation-partage ayant lieu au profit de deux des associés de la société aucun agrément n'est nécessaire.

#### **Modification des statuts :**

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux et de l'assemblée générale extraordinaire du 2 janvier 2019, annexée, il y a lieu de modifier les statuts de la manière suivante :

#### **1°) Paragraphe OBJET :**

**L'objet social de la société est élargi et est désormais le suivant :**

« La société a pour objet :

1. L'acquisition, la gestion, l'administration des titres, droits sociaux et valeurs mobilières, contrat de capitalisation constituant son patrimoine par suite d'acquisition, échange, apport ou autrement,
  - la prise de participation dans toutes sociétés civiles ou commerciales, à l'exception des sociétés dont les associés ont la qualité de commerçant,
  - l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration, la location ou la mise à disposition gratuite au profit des associés, ou de certains d'entre eux de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

2. La vente de ces mêmes biens pour autant toutefois qu'elle n'expose pas la société à être soumise à l'impôt sur les sociétés, ne puisse être considéré comme un acte de commerce et ne porte pas en conséquence atteinte au caractère civil de la société,

3. L'organisation en vue d'en faciliter la gestion et la transmission, et afin d'éviter qu'il ne soit livré aux aléas de l'indivision, du patrimoine des associés,

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. Lesdites opérations pouvant porter sur des biens ou droits en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit. »

## **2°) Paragraphe CAPITAL SOCIAL :**

**Le paragraphe est désormais le suivant :**

« Le capital social est fixé à la somme de : DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 EUR).

Il est divisé en 240 parts, de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 240 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Thierry **SENGLET**

**La pleine propriété de 1 part numérotée 1.**

**L'usufruit de 94 parts numérotées de 2 à 95.**

Madame Elodie **SENGLET**

**La pleine propriété de 1 part numérotée 96.**

**L'usufruit de 94 parts numérotées de 97 à 190.**

Madame Perle **SENGLET**

**La nue-propriété de 94 parts numérotées de 2 à 48 et de 97 à 143.**

**La pleine propriété de 25 parts numérotées de 191 à 215.**

Monsieur Côme **SENGLET**

**La nue-propriété de 95 parts numérotées de 49 à 143.**

**La pleine propriété de 25 parts numérotées de 216 à 240. »**

## **3°) Paragraphe DROITS ATTACHES AUX PARTS – Démembrement :**

**Le paragraphe Démembrement est complété savoir :**

« . L'usufruitier pourra également voter seul pour toute décision ordinaire ayant pour objet l'acquisition ou la vente de biens et droits immobiliers.

. Le bénéfice dès lors qu'il est distribué appartient à l'usufruitier.

Lorsque les sommes provenant du bénéfice sont affectées en réserve elles sont la propriété de la société.

En cas de distribution des réserves il est convenu que l'usufruitier exercera également son droit de jouissance sur lesdites réserves. En contrepartie il jouira d'un quasi-usufruit en vertu de l'article 587 du Code Civil compte tenu de la fongibilité de l'argent. La propriété reviendra au nu-propriétaire des droits sociaux, titulaire d'une créance de restitution exigible au terme de l'usufruit.

Une convention de quasi-usufruit devra être rédigée dans les formes requises par l'article 773-2 du CGI afin de rendre opposable la créance de restitution à l'administration fiscale. »

## **4°) Paragraphe MUTATION PAR DECES :**

**Le paragraphe est désormais le suivant :**

« La qualité d'associé est transmise de plein droit aux héritiers réservataires de l'associé décédé.

Tous autres héritiers ou légataires doivent être agréés par la collectivité des associés.

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

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

### **5°) Paragraphe MUTATION PAR DECES :**

#### **Le paragraphe est complété savoir :**

« La gérance sera une gérance successive qui consiste à organiser par anticipation la défection du dirigeant en place pour cause de décès ou d'incapacité.

Dans ces deux seules hypothèses de décès ou d'incapacité totale ou partielle le conjoint survivant à savoir Madame Elodie BALESTRACCI épouse SENGLET deviendra gérante aux lieu et place de Monsieur Thierry SENGLET. »

#### **Publication :**

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

#### **Dispense de signification à la société :**

Monsieur Thierry SENGLET, agissant en qualité de gérant de la société 32 RUE DE MARGNOLLES, et DONATEUR aux présentes, donne toute dispense de signification nécessaire à ladite société, conformément à l'article 1690 du Code Civil.

### **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 de Monsieur Thierry SENGLET.

### **DECHARGE RESPECTIVE**

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

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

### **PRESOMPTION DE PROPRIETE**

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

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

### **DECLARATIONS FISCALES**

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

La situation fiscale est la suivante :

1°)

**Madame Perle SENGLET a reçu de Monsieur Thierry SENGLET :**

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Part lui revenant :     | 16.779,00 €    |
| Part imposable :        | 16.779,00 €    |
| Abattement applicable : | - 100 000,00 € |
| Part nette taxable :    | 0,00 €         |

**Madame Perle SENGLET a reçu de Madame Elodie SENGLET :**

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Part lui revenant :     | 13.982,50 €    |
| Part imposable :        | 13.982,50 €    |
| Abattement applicable : | - 100 000,00 € |
| Part nette taxable :    | 0,00 €         |

2°)

**Monsieur Côte SENGLET a reçu de Monsieur Thierry SENGLET :**

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Part lui revenant :     | 16.779,00 €    |
| Part imposable :        | 16.779,00 €    |
| Abattement applicable : | - 100 000,00 € |
| Part nette taxable :    | 0,00 €         |

**Monsieur Côte SENGLET a reçu de Madame Elodie SENGLET :**

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Part lui revenant :     | 13.982,50 €    |
| Part imposable :        | 13.982,50 €    |
| Abattement applicable : | - 100 000,00 € |
| Part nette taxable :    | 0,00 €         |

**Total des droits à payer**

**ENREGISTREMENT**

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts de LYON 5EME.

**POUVOIRS**

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

**FRAIS**

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

**TITRES**

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

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

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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



### **ELECTION DE DOMICILE**

des présentes et de leurs suites, les parties font élection de leurs domiciles respectives sus-indiquées.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

**DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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

Suivent les signatures.

COPIE AUTHENTIQUE délivrée par le Notaire Associé soussigné, et certifiée par lui conforme à l'original.

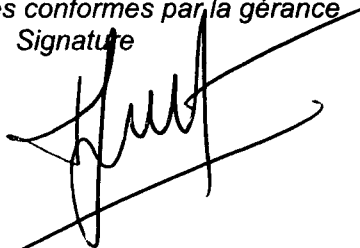
Copie authentique  
rédigée sur douze pages  
sans renvois, ni mots nuls.



**32 RUE DE MARGNOLLES  
Société Civile Immobilière  
Au Capital de 240.000,00 Euros  
Siège Social : 28, Allée des Monts d'Or 69380 LISSIEU  
RCS LYON 484.254.792**

**STATUTS MIS A JOUR SUITE A LA DONATION PARTAGE DES 16 ET 23 DECEMBRE 2022**

*Statuts certifiés conformes par la gérance*  
*Signature*


251109 01  
OB/CC/

**L'AN DEUX MILLE CINQ,  
Le TRENTE ET UN AOÛT**

**A ECULLY (Rhône), 4 allée des Tullistes, au siège de l'Office Notarial  
d'Ecully, ci-après nommé,**

**Maître Olivier BARLET, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle "Jean-Claude RAVIER, Nicolas DUC-DODON, Philippe MEUDIC,  
Olivier BARLET, et Xavier BOUVET Notaires Associés" titulaire d'un Office  
Notarial sis à ECULLY (Rhône), 4 allée des Tullistes,**

**A reçu le présent acte contenant :**

## **STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE**

**A la requête de :**

**1° Monsieur Thierry Michel SENGLET, Directeur de société, et Madame  
Elodie Erneste Lucienne BALESTRACCI, son épouse, demurant ensemble à  
LISSIEU (69380), 28 Allée des Monts D'or,**

**Nés savoir :**

**Monsieur SENGLET à LYON (69006) le 6 janvier 1958,**

**Madame SENGLET à LYON (69006) le 19 septembre 1965,**

**Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à  
défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LISSIEU  
(69380), le 27 juin 1987.**

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

**Monsieur de nationalité Française.**

**Madame de nationalité Française**

**«Résidents» au sens de la réglementation fiscale.**

**à ce présents.**

**2° Mademoiselle Perle SENGLET, demurant à LISSIEU (69380), 28 Allée  
des Monts D'or,**

**Née à SAINT PRIEST (69800) le 16 mai 1990,**

**Célibataire mineure sous l'administration légale sous contrôle judiciaire de ses  
père et mère.**

**De nationalité française**

**«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.**

**A ce non présent mais représenté par Monsieur Thierry SENGLET, son père,  
agissant en qualité d'administrateur légal de son fils**

3° Monsieur Côte **SENGLET**, demeurant à LISSIEU (69380), 28 Allée des Monts D'or,  
 Né à SAINT PRIEST (69800) le 5 mars 1995,  
 Célibataire mineur sous l'administration légale sous contrôle judiciaire de ses père et mère  
 De nationalité française.  
 «Résident» au sens de la réglementation fiscale.  
 A ce non présent mais représenté par Madame Elodie SENGLLET, sa mère, agissant en qualité d'administratrice légale de son fils.

#### PLAN DE L'ACTE

|           |                                        |
|-----------|----------------------------------------|
|           | <b><u>PREMIERE PARTIE</u></b>          |
|           | <b><u>STATUTS</u></b>                  |
| Titre I   | - Caractéristiques                     |
| Titre II  | - Apports - Capital social             |
| Titre III | - Parts sociales                       |
| Titre IV  | - Administration                       |
| Titre V   | - Comptes sociaux                      |
| Titre VI  | - Dispositions diverses                |
|           | <b><u>DEUXIEME PARTIE</u></b>          |
|           | <b><u>DISPOSITIONS DIVERSES ET</u></b> |
|           | <b><u>TRANSITOIRES</u></b>             |

### **PREMIERE PARTIE - STATUTS**

#### **TITRE I - CARACTERISTIQUES**

##### **FORME**

La Société est de forme Civile.  
 Elle est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, et par les présents statuts.

##### **OBJET**

*La société a pour objet :*

*1. L'acquisition, la gestion, l'administration des titres, droits sociaux et valeurs mobilières, contrat de capitalisation constituant son patrimoine par suite d'acquisition, échange, apport ou autrement,*

*- la prise de participation dans toutes sociétés civiles ou commerciales, à l'exception des sociétés dont les associés ont la qualité de commerçant,*

*- l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration, la location ou la mise à disposition gratuite au profit des associés, ou de certains d'entre eux de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.*

*2. La vente de ces mêmes biens pour autant toutefois qu'elle n'expose pas la société à être soumise à l'impôt sur les sociétés, ne puisse être considéré comme un acte de commerce et ne porte pas en conséquence atteinte au caractère civil de la société,*

*3. L'organisation en vue d'en faciliter la gestion et la transmission, et afin d'éviter qu'il ne soit livré aux aléas de l'indivision, du patrimoine des associés,*

*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. Lesdites opérations pouvant porter sur des biens ou droits en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit.*

#### **DENOMINATION**

La Société est dénommée : **32 rue de Margnolles**

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie des mots " Société Civile " et de l'indication du capital social.

#### **SIEGE**

Le siège social est fixé à : **LISSIEU (69380) 28, Allée des Monts d'Or**

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

#### **DUREE**

La Société est constituée pour une durée de **99 années**

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

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

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

### **APPORTS - LIBERATION**

#### **I - Apports des associés**

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

1° Monsieur Thierry **SENGLET**

**En numéraire**

**La somme de QUATRE-VINGT QUINZE MILLE EUROS (95.000,00 EUR).**

Cette somme sera libérée au fur et à mesure des besoins de la gérance, et sur demande de celle-ci.

2° Madame Elodie **SENGLET**

**En numéraire**

**La somme de QUATRE-VINGT QUINZE MILLE EUROS (95.000,00 EUR).**

Cette somme sera libérée au fur et à mesure des besoins de la gérance, et sur demande de celle-ci.

**Monsieur et Madame Thierry SENGLET déclarent, chacun en ce qui le concerne, en vertu de l'article 1832-2 du Code civil, ne pas vouloir revendiquer la qualité d'associé pour les parts souscrites par son conjoint.**

3° Mademoiselle Perle **SENGLET**

**En numéraire**

**La somme de VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000 EUR)**

Cette somme sera libérée au fur et à mesure des besoins de la gérance, et sur demande de celle-ci.

4° Monsieur Côme **SENGLET**

**En numéraire**

**La somme de VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000 EUR)**

Cette somme sera libérée au fur et à mesure des besoins de la gérance, et sur demande de celle-ci.

### **CAPITAL SOCIAL**

#### **TOTAL DES APPORTS**

La valeur totale des apports est de : deux cent quarante mille euros (240.000,00 EUR).

#### **CAPITAL**

Le capital social est fixé à la somme de : DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240.000,00 EUR).

Il est divisé en 240 parts, de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 240 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

**Monsieur Thierry SENGLET**

**La pleine propriété de 1 part numérotée 1.**

**L'usufruit de 94 parts numérotées de 2 à 95.**

**Madame Elodie SENGLET**

**La pleine propriété de 1 part numérotée 96.**

**L'usufruit de 94 parts numérotées de 97 à 190.**

**Madame Perle SENGLET**

**La nue-propriété de 94 parts numérotées de 2 à 48 et de 97 à 143.**

**La pleine propriété de 25 parts numérotées de 191 à 215.**

**Monsieur Côme SENGLET**

**La nue-propriété de 94 parts numérotées de 49 à 95 et de 144 à 190.**

**La pleine propriété de 25 parts numérotées de 216 à 240.**

### **AUGMENTATION DU CAPITAL**

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles, attribuées en représentation d'apports en nature ou en espèces, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées.

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

### **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.

## **TITRE III - PARTS SOCIALES**

### **DROITS ATTACHES AUX PARTS**

#### **Cas général**

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

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

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

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

#### **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.

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

#### **Démembrement**

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

- l'affectation et la répartition des résultats ;
- l'augmentation et la réduction du capital ;
- les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales ;
- la prorogation ou la dissolution de la société ;
- le droit de vote ;
- la nomination ou la révocation d'un gérant.

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

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions.

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

*. L'usufruitier pourra également voter seul pour toute décision ordinaire ayant pour objet l'acquisition ou la vente de biens et droits immobiliers.*

*. Le bénéfice dès lors qu'il est distribué appartient à l'usufruitier.*

*Lorsque les sommes provenant du bénéfice sont affectées en réserve elles sont la propriété de la société.*

*En cas de distribution des réserves il est convenu que l'usufruitier exercera également son droit de jouissance sur lesdites réserves. En contrepartie il jouira d'un quasi-usufruit en vertu de l'article 587 du Code Civil compte tenu de la fongibilité de l'argent. La propriété reviendra au nu-propriétaire des droits sociaux, titulaire d'une créance de restitution exigible au terme de l'usufruit.*

*Une convention de quasi-usufruit devra être rédigée dans les formes requises par l'article 773-2 du CGI afin de rendre opposable la créance de restitution à l'administration fiscale.*

## **MUTATION ENTRE VIF-NANTISSEMENT-REALISATION FORCEEE - RETRAIT D'UN ASSOCIE**

### **A/ MUTATION ENTRE VIFS**

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

**Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du cessionnaire, sauf s'il a déjà la qualité d'associé, sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par une décision extraordinaire.**

#### **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.

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.

#### **B/ NANTISSEMENT-REALISATION FORCEE**

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

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

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

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

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.

#### **C/ RETRAIT D'UN ASSOCIÉ**

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer de la société en en faisant la demande par lettre recommandée avec avis de réception. Ce droit ne pourra être exercé qu'après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés devant intervenir au plus tard dans les deux mois à compter de sa demande. L'associé retenant a droit au remboursement de ses parts dont la valeur sera fixée d'un commun accord, à dire d'expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

#### **MUTATION PAR DECES**

*La qualité d'associé est transmise de plein droit aux héritiers réservataires de l'associé décédé.*

*Tous autres héritiers ou légataires doivent être agréés par la collectivité des associés.*

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

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

*La gérance sera une gérance successive qui consiste à organiser par anticipation la défection du dirigeant en place pour cause de décès ou d'incapacité.*

*Dans ces deux seules hypothèses de décès ou d'incapacité totale ou partielle le conjoint survivant à savoir Madame Elodie BALESTRACCI épouse SENGLET deviendra gérante au lieu et place de Monsieur Thierry SENGLET.*

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

### **CHAPITRE I : GERANCE**

#### **NOMINATION - REVOCATION - DEMISSION**

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

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.

#### **POUVOIRS - INFORMATION DES ASSOCIES**

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

Elle 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 :

- 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.

**II. INFORMATION DES ASSOCIES.** : Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion 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**

### **FORME DES DECISIONS COLLECTIVES**

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

### **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.

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

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

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

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

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

### **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.

### **ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES**

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

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

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

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

### **TENUE DES ASSEMBLEES**

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

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

### **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.

### **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.

### **ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

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

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

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

### **DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE**

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

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

## **TITRE V - COMPTES SOCIAUX**

### **EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1er Janvier et finit le 31 Décembre de chaque année. Le premier exercice sera clôt le 31 décembre 2005.

### **DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT**

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

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant

l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

## **TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **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.

### **REDRESSEMENT - LIQUIDATION D'UN ASSOCIE**

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

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

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

### **LIQUIDATION**

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

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

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

### **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.

### **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 2005, comme indiqué ci-dessus.

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.

### **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 au gérant pour accomplir les actes suivants :

- Acquisition des lots n° 12 et 49 d'un immeuble en copropriété sis à CALUIRE ET CUIRE (69300) 32 – 32 bis rue de Margnolles et 22, rue de l'Oratoire, moyennant un prix de 228.900 euros TVA incluse, et d'emprunter à l'effet d'acquérir ces biens, la somme de 190.000 €, à des taux et conditions qu'il jugera convenables.

Tous pouvoirs lui sont en outre 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.

### **NOMINATION DU PREMIER GERANT**

Les associés nomment pour premier gérant de la société est : **Monsieur Thierry SENGLLET**.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

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

### **DÉCLARATIONS FISCALES**

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

### **Démembrement de propriété**

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

### **Déclaration annuelle**

En outre, aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article 990 D du Code Général des Impôts « *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.* »

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

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

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

Le tout afin de n'avoir pas à supporter la taxe de 3% en vertu des articles sus-relatés.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vue d'un extrait d'acte de naissance et notamment en ce qui concerne les personnes morales comparantes ou intervenantes éventuellement aux présentes sur le vu d'un extrait de leur inscription au Registre du Commerce et des Sociétés.

**DONT ACTE** sur douze (12) pages.

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

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

Suivent les signatures.

Enregistré à LYON 5° le 02/09/2005 bordereau n°2005/857 case n°1

Exonéré