

RCS : RODEZ  
Code greffe : 1203

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2012 D 00126  
Numéro SIREN : 750 680 258  
Nom ou dénomination : 2M INVEST

Ce dépôt a été enregistré le 23/08/2023 sous le numéro de dépôt 3378

**DONATION-PARTAGE MANGIONE / MANGIONE**

101049301  
CLG/MEM/FF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS**  
**Le VINGT CINQ AVRIL**  
**A LA PRIMAUBE (Aveyron) , 227 Avenue de Rodez ,**

**PARDEVANT Maître Caroline LACOMBE-GONZALEZ Notaire de la**  
**« Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée Caroline LACOMBE-**  
**GONZALEZ, Amélie ALCOUFFE-CUMENER et Carole DENJEAN-BOUYSSIE,**  
**Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial au 227 Avenue de Rodez,**  
**commune de LUC-la-PRIMAUBE (Aveyron) ,**

**EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE à la requête de :**

**Donateur**

Monsieur Frédéric Guy **MANGIONE** , retraité, et Madame Christiane  
Françoise **SCHAEGIS**, retraitée, demeurant ensemble à OLEMPES (12510) 5 impasse  
Vert Pré.

Monsieur est né à CARMAUX (81400) le 24 octobre 1952,

Madame est née à RODEZ (12000) le 1er juin 1952.

Mariés à la mairie de RODEZ (12000) le 8 novembre 1975 sous le régime  
légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage  
préalable.

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.

Ici présents à l'acte.

Ci-après dénommés le "DONATEUR".

**Donataires**

Monsieur Nicolas Patrice **MANGIONE**, Informaticien, demeurant à ACHERES-LA-FORET (77760) 34 domaine Defontaine.

Né à CASTRES (81100) le 28 avril 1978.

Célibataire.

Ayant conclu avec Madame Thi Thanh Nha BUI un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 19 juillet 2017, enregistré au greffe du Tribunal judiciaire de RODEZ le 19 juillet 2017.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ici absent à l'acte, mais représenté par Madame Magalie PRADOUX-CHARBONNIER, Clerc de notaire, domiciliée professionnellement à LUC LA PRIMAUBE, 227 avenue de Rodez, en vertu d'une procuration authentique reçu par le notaire soussigné le 7 avril 2023, demeurée annexée.

Monsieur Benoît Frédéric **MANGIONE**, Technicien de maintenance, demeurant à LE MONASTERE (12000) 22 avenue de Millau.

Né à ALBI (81000) le 7 mars 1980.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ici absent à l'acte, mais représenté par Madame Magalie PRADOUX-CHARBONNIER, Clerc de notaire, domiciliée professionnellement à LUC LA PRIMAUBE, 227 avenue de Rodez, en vertu d'une procuration authentique reçu par le notaire soussigné le 7 avril 2023, demeurée annexée.

Ensemble ci-après dénommés le "DONATAIRE".

**SEULS ENFANTS** du "DONATEUR" et ses seuls présomptifs héritiers.

<b><u>ELEMENTS PREALABLES</u></b>
-----------------------------------

**TERMINOLOGIE**

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

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

**DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES**

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

- Que leur état civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.
- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.
- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement et spécialement pour le **DONATEUR** ne pas être soumis à une procédure de rétablissement personnel.

- Qu'ils ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, si le **DONATEUR** a demandé des aides sociales récupérables dans les dix années précédant la présente donation, ou s'il devait en demander dans les dix ans suivant la présente donation, l'Etat ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre des **DONATAIRES**.

#### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

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

##### **Concernant Monsieur et Madame Frédéric Guy MANGIONE :**

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

##### **Concernant Monsieur Nicolas Patrice MANGIONE:**

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

##### **Concernant Monsieur Benoît Frédéric MANGIONE:**

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

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

#### **EXPOSE**

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

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

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

#### **ABSENCE DE DONATIONS ANTERIEURES**

Le **DONATEUR** déclare n'avoir consenti jusqu'à ce jour aucune donation au cours des quinze (15) dernières années.

**Ceci exposé**, il est passé à la donation-partage objet du présent acte.

}

**DONATION - PARTAGE**

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

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

**DE LA NUE-PROPRIETE** pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction, des biens ci-après désignés.

**PLAN**

Les présentes sont divisées en cinq parties :

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

**- PREMIERE PARTIE -  
FORMATION DES LOTS**

La présente donation-partage porte sur les biens ci-après désignés répartis dans les lots établis par le **DONATEUR** avec le consentement des **DONATAIRES**.

**LOT UN**

**LA NUE-PROPRIETE** de :

**DESIGNATION**

**A LA SALVETAT-SAINT-GILLES (HAUTE-GARONNE) 31880 45 Rue des Châtaigniers,**

La propriété privative d'une maison individuelle comprenant au rez-de-chaussée un séjour, une cuisine, un dégagement, un WC, à l'étage auquel on accède par un escalier intérieur, un dégagement, un dressing, une salle de bains et trois chambres dont deux avec chacune un placard, et un garage et une terrasse.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	877	45 RUE DES CHATAIGNIERS	00 ha 03 a 19 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

**Réunion de parcelles cadastrales**

La parcelle cadastrée section AR numéro 877 lieudit " 45 RUE DES CHATAIGNIERS" pour une contenance de trois ares dix-neuf centiares (00ha 03a 19ca) est issue de la réunion des parcelles suivantes :

- La parcelle originellement cadastrée section AR numéro 665
- La parcelle originellement cadastrée section AR numéro 688

Le document d'arpentage a été déposé en même temps qu'un acte administratif en date du 18 décembre 2006 publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3 le 9 janvier 2007.

#### Groupe d'habitations

**Le BIEN constitue le lot numéro 23 du groupe d'habitations dénommé "LE CLOS DE PIERRE".**

L'ensemble des pièces constitutives du groupe d'habitation, dont l'arrêté a été déposé au rang des minutes de Maître Jean-Christophe VERDIER notaire à SAINT-LYS, le 9 novembre 2005, publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3, le 19 décembre 2005, volume 2015P, numéro 13865.

#### EFFET RELATIF

Acquisition en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe VERDIER, notaire à SAINT-LYS le 27 juin 2006 publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3, le 20 juillet 2006 volume 2006P, numéro 7928.

#### EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX CENT TRENTE-CINQ MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS,

Ci ..... 235 450,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,

soit : QUARANTE-SEPT MILLE QUATRE-VINGT-DIX EUROS,

ci ..... 47 090,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,

soit : QUARANTE-SEPT MILLE QUATRE-VINGT-DIX EUROS,

ci ..... 47 090,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée

Une valeur de CENT QUARANTE ET UN MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX EUROS

ci ..... 141 270,00 EUR

#### LOT DEUX

**LA NUE-PROPRIETE de :**

#### DESIGNATION

**A LA SALVETAT-SAINT-GILLES (HAUTE-GARONNE) 31880 47 Rue des Châtaigniers,**

La propriété privative d'une maison individuelle comprenant au rez-de-chaussée un séjour, une cuisine, un dégagement, un WC, à l'étage auquel on accède par un escalier intérieur, un dégagement, un dressing, une salle de bains et trois chambres dont deux avec chacune un placard, et un garage et une terrasse.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AR	666	47 RUE DES CHATAIGNIERS	00 ha 03 a 03 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

### Groupe d'habitations

**Le BIEN constitue le lot numéro 24 du groupe d'habitations dénommé "LE CLOS DE PIERRE".**

L'ensemble des pièces constitutives du groupe d'habitation, dont l'arrêté a été déposé au rang des minutes de Maître Jean-Christophe VERDIER notaire à SAINT-LYS, le 9 novembre 2005, publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3, le 19 décembre 2005, volume 2005P, numéro 13865.

### EFFET RELATIF

Acquisition en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe VERDIER, notaire à SAINT-LYS le 27 juin 2006 publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3, le 20 juillet 2006 volume 2006P, numéro 7933.

### EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX CENT TRENTE-CINQ MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS,

ci .....235 450,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,

soit : QUARANTE-SEPT MILLE QUATRE-VINGT-DIX EUROS,

ci .....47 090,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,

soit : QUARANTE-SEPT MILLE QUATRE-VINGT-DIX EUROS,

ci .....47 090,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée

Une valeur de CENT QUARANTE ET UN MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DIX EUROS

ci .....141 270,00 EUR

### LOT TROIS

**LA NUE-PROPRIETE de :**

#### DESIGNATION

**Dans un ensemble immobilier situé à CHAMALIERES (PUY-DE-DÔME) 63400 1 Rue Camille Desmoulins.**

Une partie de la propriété dénommée "Site de Richelieu", comprenant :

Au nord, un bâtiment principal à usage d'habitation (ancien séminaire) édifié sur sous-sol et partiellement enterré à usage de cave et chaufferie, rez-chaussée, trois étages et greniers,

Escalier métallique de secours aux extrémités Est et Ouest,

Terrain attenant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	1168	1 rue Camille Desmoulins	00 ha 42 a 94 ca
AD	617	rue Chateaubriand	00 ha 03 a 02 ca
AD	1216	rue Chateaubriand	00ha 00a 17ca

Total surface : 00 ha 46 a 13 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

**Les lots de copropriété suivants :**

**Lot numéro dix-sept (17)**

Un local de type 3 situé au 2ème étage,  
Et les trente-quatre millièmes (34 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro trente-neuf (39)**

Un parking extérieur n°39.  
Et les un millième (1 /1000 ème) des parties communes générales.

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

**ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître COLOMBEL notaire à ANSE le 12 décembre 2016 publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND le 19 décembre 2016, volume 2016P, numéro 13768.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître LABRO BARDIN, notaire à CLERMONT-FERRAND le 5 mars 2020, publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND le 28 mai 2020, volume 2020P, numéro 5014.

- aux termes d'un acte reçu par Maître PERRAUD, notaire à CLERMONT-FERRAND le 29 décembre 2020, publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND le 16 mars 2021, volume 2021P, numéro 3527.

**EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître COLOMBEL, notaire à ANSE le 16 décembre 2016 publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND, le 3 janvier 2017 volume 2017P, numéro 23.

**EVALUATION**

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS,

Ci ..... 195 000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,

soit : TRENTE-NEUF MILLE EUROS,

ci ..... 39 000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,  
soit : TRENTE-NEUF MILLE EUROS,  
ci ..... 39 000,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée  
Une valeur de CENT DIX-SEPT MILLE EUROS  
ci ..... 117 000,00 EUR

#### LOT QUATRE

LA NUE-PROPRIETE de cinquante-six (56) parts sociales portant les numéros 1 à 56 inclus de la société LA BOETIE, société civile immobilière, au capital de 1 600,00 euros, dont le siège est 5 impasse Vert Pré à OLEMPS (12510) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ sous le numéro 440 343 085

#### EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS, ci 2 576,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,  
soit : CINQ CENT QUINZE EUROS ET VINGT CENTIMES ci 515,20 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,  
soit : CINQ CENT QUINZE EUROS ET VINGT CENTIMES ci 515,20 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée  
Une valeur de MILLE CINQ CENT QUARANTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE CENTIMES ci 1 545,60 EUR

#### LOT CINQ

LA NUE-PROPRIETE de cinquante-six (56) parts sociales portant les numéros 57 à 112 inclus de la société LA BOETIE, société civile immobilière, au capital de 1 600,00 euros, dont le siège est 5 impasse Vert Pré à OLEMPS (12510) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ sous le numéro 440 343 085

#### EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX MILLE CINQ CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS, ci 2 576,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,  
soit : CINQ CENT QUINZE EUROS ET VINGT CENTIMES ci 515,20 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,  
soit : CINQ CENT QUINZE EUROS ET VINGT CENTIMES ci 515,20 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée  
 Une valeur de MILLE CINQ CENT QUARANTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE  
 CENTIMES ci 1 545,60 EUR

### LOT SIX

LA NUE-PROPRIETE de cent vingt-cinq (125) parts sociales portant les numéros 251 à 375 inclus de la société 2M INVEST, société civile, au capital de 10 000,00 euros, dont le siège est 5 impasse Vert Pré à OLEMPS (12510) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ sous le numéro 750680258,

### EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de HUIT MILLE CENT VINGT-CINQ EUROS, ci 8 125,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,  
 soit : MILLE SIX CENT VINGT-CINQ EUROS, ci 1 625,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,  
 soit : MILLE SIX CENT VINGT-CINQ EUROS, ci 1 625,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée  
 Une valeur de QUATRE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ci  
 4 875,00 EUR

### LOT SEPT

LA NUE-PROPRIETE de cent vingt-cinq (125) parts sociales portant les numéros 376 à 500 inclus de la société 2M INVEST, société civile, au capital de 10 000,00 euros, dont le siège est 5 impasse Vert Pré à OLEMPS (12510) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ sous le numéro 750680258,

### EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de HUIT MILLE CENT VINGT-CINQ EUROS, ci 8 125,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,  
 soit : MILLE SIX CENT VINGT-CINQ EUROS, ci 1 625,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,  
 soit : MILLE SIX CENT VINGT-CINQ EUROS, ci 1 625,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée  
 Une valeur de QUATRE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ci  
 4 875,00 EUR

**TOTAL DE LA MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER :**  
**QUATRE CENT DOUZE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS**  
**ET VINGT CENTIMES (412 381.20 EUR)**

**- DEUXIEME PARTIE -  
ATTRIBUTIONS**

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

**REPARTITION EGALITAIRE**

Les biens donnés et à partager seront répartis également entre les **DONATAIRES**, à concurrence de la moitié chacun soit DEUX CENT SIX MILLE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (206 190,60 EUR) et ce à titre de condition impulsive et déterminante des présentes sans laquelle les parties ne seraient pas intervenues.

Les attributions s'effectuent selon les modalités suivantes :

**A Monsieur Nicolas MANGIONE**

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT UN** » consistant en la NUE-PROPRIETE d'une maison sise à LA SALVETAT-SAINT-GILLES (HAUTE-GARONNE), 45 Rue des Châtaigniers, d'une valeur de 141 270,00 EUR

La MOITIE INDIVISE du lot ci-dessus intitulé « **LOT TROIS** » consistant en la NUE-PROPRIETE de divers biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis à CHAMALIERES (PUY-DE-DOME) 1 Rue Camille Desmoulins, pour une valeur de 58 500,00 EUR

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT QUATRE** » consistant en la NUE-PROPRIETE de cinquante-six (56) parts sociales portant les numéros 1 à 56 inclus de la société LA BOETIE, susdésignée pour une valeur de 1 545,60 EUR.

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT SIX** » consistant en la NUE-PROPRIETE de cent vingt-cinq (125) parts sociales portant les numéros 251 à 375 inclus de la société 2M INVEST pour une valeur de 4 875,00 EUR

**Total égal à ses droits : DEUX CENT SIX MILLE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (206 190,60 EUR)**

**A Monsieur Benoît MANGIONE**

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT DEUX** » consistant en la NUE-PROPRIETE d'une maison sise à LA SALVETAT-SAINT-GILLES (HAUTE-GARONNE), 47 Rue des Châtaigniers, d'une valeur de 141 270,00 EUR

La MOITIE INDIVISE du lot ci-dessus intitulé « **LOT TROIS** » consistant en la NUE-PROPRIETE de divers biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis à CHAMALIERES (PUY-DE-DOME) 1 Rue Camille Desmoulins, pour une valeur de 58 500,00 EUR

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT CINQ** » consistant en la NUE-PROPRIETE de cinquante-six (56) parts sociales portant les numéros 57 à 112 inclus de la société LA BOETIE, susdésignée, pour une valeur de 1 545,60 EUR

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT SEPT** » consistant en la NUE-PROPRIETE de cent vingt-cinq (125) parts sociales portant les numéros 376 à 500 inclus de la société 2M INVEST pour une valeur de 4 875,00 EUR

**Total égal à ses droits : DEUX CENT SIX MILLE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (206 190,60 EUR)**

**- TROISIEME PARTIE -  
CARACTERISTIQUES - CONDITIONS**

**CARACTERISTIQUES**

**CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE**

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

**MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE LORS DU REGLEMENT DE LA SUCCESSION DU DONATEUR**

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

**CONDITIONS PARTICULIERES**

**CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE**

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

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

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

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

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

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

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

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

**RESERVE DU DROIT DE RETOUR**

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

- le **DONATAIRE** et tous ses descendants, quelle que soit l'origine de la filiation, viendraient à décéder avant eux,

- les descendants du **DONATAIRE** viendraient à être exclus de la succession du **DONATAIRE** prédécédé pour cause de renonciation ou d'indignité.

En cas d'exercice du droit de retour, celui-ci s'exercera, non en considération de l'origine des **BIENS** mais selon la quote-part des **BIENS** donnés par le **DONATEUR** au **DONATAIRE** dans la masse totale des **BIENS** donnés et partagés.

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

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

Les constructions ou ouvrages nouveaux incorporés aux **BIENS**, aux frais du **DONATAIRE**, donneront lieu, s'ils existent, à une indemnité au profit de sa succession selon l'article 555 du Code civil troisième alinéa.

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

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

#### INTERDICTION D'ALIENER

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

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction d'aliéner a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès et est fondée aux présentes sur la volonté du donateur de voir perdurer les biens donnés dans le cadre familial.

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 MISE EN GARANTIE

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.

#### INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

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

Dans l'hypothèse envisagée où les titres objet de la présente donation-partage seraient apportés à une autre société, avec l'accord du **DONATEUR**, cette

interdiction s'appliquerait alors aux titres de ladite société attribués aux **DONATAIRES** en représentation de leurs apports.

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

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès, et est fondée aux présentes sur la volonté du donateur de voir perdurer les biens donnés dans le cadre familial.

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

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

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

### **INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT 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 présomptifs ont consenti à l'aliénation du bien donné, aucun héritier réservataire, même né après que le consentement de tous les héritiers intéressés a été recueilli, ne peut exercer l'action contre les tiers détenteurs. S'agissant des biens légués, cette action ne peut plus être exercée lorsque les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation."*

En conséquence, les parties et particulièrement le **DONATAIRE** prennent acte de la nécessité du consentement du **DONATEUR** et de ses autres descendants, s'il en existe, en cas d'aliénation du ou des biens donnés, afin qu'aucune action en réduction ou en revendication ne puisse alors être exercée contre le tiers détenteur.

### **ACTION REVOCATOIRE**

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

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

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

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

- 1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;*
- 2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;*
- 3° S'il lui refuse des aliments."*

### **AUTORISATION DE DISPOSER**

Les **DONATAIRES**, seuls présomptifs héritiers réservataires du **DONATEUR**, déclarent, en application de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir dès à présent à ce que chacun d'entre eux puisse librement, sur les biens présentement donnés et attribués :

- constituer des droits réels tels que notamment servitudes, hypothèques ;
- et effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

Le **DONATEUR** valide la renonciation des **DONATAIRES** au droit de suite attaché à l'action en réduction.

En conséquence, aucun des **DONATAIRES** ne pourra inquiéter les tiers qui viendraient à acquérir l'un des biens donnés aux présentes, ou à bénéficier d'un droit réel sur l'un de ces biens, et ce dans l'hypothèse où il ne pourrait être pourvu de sa part réservataire dans la succession du ou des **DONATEURS** par l'exercice d'une action en réduction exercée contre l'autre.

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent, en outre, dispenser le notaire qui sera chargé d'établir l'un des actes visés ci-dessus de les appeler audit acte pour réitérer le présent accord.

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

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

## **CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS IMMOBILIERS**

### **PROPRIETE-JOUISSANCE**

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

Ils n'en auront la jouissance qu'à compter du décès du survivant des **DONATEURS**.

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

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

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

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

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

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

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

Cet usufruit successif est présentement constitué à titre gratuit.

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

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

Le droit fixe d'enregistrement de 125 euros sera perçu en l'absence de droits de mutation à titre gratuit ou s'ils sont inférieurs à ce montant.

### Cas de révocation de la constitution d'usufruit successif

La présente constitution d'usufruit successif sera révoquée de plein droit par le divorce entre le **DONATEUR** et son conjoint bénéficiaire, sauf volonté contraire du **DONATEUR** exprimée au moment du divorce. Elle sera également rendue caduque en cas de décès du **DONATEUR** postérieur à une requête ou demande en divorce ou séparation de corps formée judiciairement par l'un ou l'autre des époux. Il en sera de même si le décès est postérieur à la signature d'une convention de divorce ou de séparation de corps par consentement mutuel.

Elle est également révocable par le **DONATEUR** à tout moment pendant le mariage.

### Biens loués

Le **DONATEUR** déclare que les **BIENS** donnés sont actuellement loués.

### APPLICATION DES REGLES DE LA SUBROGATION REELLE SUR LE PRIX DE VENTE DES BIENS DONNES EN NUE-PROPRIETE

**Le DONATEUR se réserve expressément le droit de vendre les biens présentement donnés en nue-propiété.**

En conséquence, le **DONATAIRE** s'interdit d'une part de s'opposer à la vente décidée par le seul usufruitier, d'autre part de demander la répartition du prix représentant le bien donné.

L'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente des biens donnés.

Ainsi, le **DONATEUR** pourra imposer au **DONATAIRE**, au choix, soit :

\* **la répartition du prix selon les droits de l'usufruitier et du nu-propiétaire**, en vertu du barème fiscal ou du barème économique de l'usufruit, au choix du **DONATEUR** ;

\* **le emploi du produit de la vente dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre respectivement, le report des droits, de l'usufruitier et du nu-propiétaire, sur le ou les biens nouvellement acquis,**

Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du **DONATAIRE** de la nue-propiété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un emploi ou d'un échange.

\* **de conserver l'entier prix de vente (sous réserve de ce qui sera dit ci-après) sur lequel sera constitué un quasi-usufruit.**

Dans ce cas, l'usufruitier sera dispensé de donner caution. Il sera également dispensé de placer les sommes comprises dans son usufruit par dérogation aux dispositions de l'article 602 du code civil.

En application des dispositions de l'article 587 du code civil, il pourra, à sa pleine et entière convenance, se servir du capital qui lui aura été réglé.

Par ailleurs, si le nu-propiétaire était redevable, du fait de la vente, d'impôt sur la plus-value, ou tout autre impôt ou taxe, cet impôt (ou ces impôt et taxe) serai(en)t acquitté(s) par l'usufruitier pour le compte du nu-propiétaire, ce dernier ne recevant aucune somme.

**Le solde du prix de vente sera versé à l'usufruitier, qui en aura le quasi-usufruit.**

**Ce dernier sera tenu d'une obligation de restitution à l'égard du nu-propiétaire, lorsque l'usufruit prendra fin :**

- 1°) Dans le cas de son renoncement à l'usufruit.
- 2°) Lors de son décès.

Le nu-propiétaire ne pourra exiger ni caution, ni emploi des sommes. Il sera à l'encontre du bénéficiaire en usufruit, créancier d'une obligation de restitution égale au montant du capital qui lui aura été versé exigible dès l'extinction de l'usufruit.

Dans le cas de quasi usufruit, les bénéficiaires de l'usufruit et de la nue-propiété pourront faire constater dans un acte soit notarié, soit sous seings privés enregistré, la nature des droits résultant du démembrement du prix de vente.

Cet acte portera, en raison de la dispense d'emploi, mémoire de la dette de restitution de la personne désignée bénéficiaire de l'usufruit à l'égard du bénéficiaire de la nue-propiété. Il permettra de satisfaire aux dispositions de l'article 773-2 du Code général des impôts définissant les conditions d'opposabilité d'une dette à l'égard de l'administration fiscale.

### CONDITIONS GENERALES

La donation relative aux biens immobiliers est faite sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes que les **DONATAIRES** seront tenus, ainsi qu'ils s'y obligent, à exécuter et accomplir.

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

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

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

### SERVITUDES

Ils souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever les biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

À la connaissance du **DONATEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

### RAPPEL DE SERVITUDES

**Concernant le bien donné sis à CHAMALIERES (63400), 1, rue Camille Desmoulins :**

Dans le titre de propriété des donateurs, il est indiqué ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit :

« 1/ Aux termes d'un acte de vente portant sur la parcelle située sur la commune de CHAMALIERES cadastrée section AD n°586 (issue de la division du AD n°6 en AD n°585 et 586),

Par l'Association diocésaine de Clermont au profit de la commune de CHAMALIERES, reçu par Maître NORMAND, notaire à CHAMALIERES et Maître Jean PERRAUD, notaire à CLERMONT-FERRAND, le 17 Mars 1978 dont une copie

authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CLERMONT-FERRAND le 26 avril 1978 volume 9637 numéro 6,

Il a été constitué une servitude perpétuelle d'évacuation des eaux sur le bien cadastré section AD n°585 (divisé en AD ne615, 616 et 617), au profit du bien cadastré section AD ne 586.

Ces servitudes sont ci-après littéralement rapportées telles qu'elles résultent de l'acte du 17 Mars 1978 susvisé :

Servitudes :

(...)

En outre, la ville de CHAMALIERES avait des problèmes d'évacuation des eaux tant en ce qui concerne la parcelle présentement vendue qu'en ce qui concerne celle précédemment cédée par l'Association Diocésaine à la ville de CHAMALIERES.

Par suite, il a été demandé à l'Association Diocésaine d'accepter à titre gracieux l'évacuation de ces eaux sur le surplus de sa propriété ; en conséquence, l'Association Diocésaine supportera cette servitude à titre perpétuel ; ainsi que l'y oblige Monseigneur DARDEL, ès-qualité.

Cette servitude figure sur le plan ci-annexé en une ligne ininterrompue noire et jaune, représentant le réseau d'égout et l'évacuation des eaux du nouveau cimetière et de l'agrandissement du cimetière.

L'entretien de l'ensemble de ces canalisations restera à la charge de la commune de CHAMALIERES et lors de toutes réparations, ladite commune de CHAMALIERES devra remettre en état les parties de propriété touchées par les travaux effectués.

En outre, sur le plan ci-annexé, figurent des parties hachurées représentant la semelle du mur d'enceinte du nouveau cimetière à l'aspect NORD et à l'aspect EST du terrain présentement vendu.

La semelle de ce mur d'enceinte débordant dans la propriété restant appartenir à l'Association Diocésaine, la ville de CHAMALIERES a demandé qu'à titre gracieux ladite association supporte également cette servitude à titre perpétuel, ainsi que Monseigneur DARDEL, ès-qualité, l'y oblige.

L'entretien de cette semelle restera à la charge de la commune de CHAMALIERES qui aura en outre l'obligation, si des travaux s'avéraient nécessaires, de remettre en état les plantations et gazons qui pourraient alors recouvrir la semelle dudit mur d'enceinte.

Enfin, la ville de CHAMALIERES prendra à sa charge le réseau de conduites destinées à mener l'eau de source venant de Fontmaure, dans le surplus de la propriété restant appartenir à l'Association Diocésaine, en la faisant passer hors de l'emprise du Cimetière, avec obligation de veiller à l'entretien en bon état de ces canalisations sous la voie publique.

2/ Aux termes de l'acte d'attribution en date du 27 décembre 1927, il est mentionné ce qu'il suit :

Cependant il est fait observer que dans le champ, (autrefois vigne), jaillit une source d'eau vive dont un septième avait été cédé par Mr BLATIN, alors propriétaire de ladite source à MM Jean Baptiste TIXIER Antoine Cougout et Louis Tixier Dumas. Mr Blatin avait été autorisé par l'autorité administrative à conduire les eaux de cette source à la propriété de Riche-Lieu et creuser à cet effet les voies publiques traversées. Cette autorisation lui avait donnée à condition qu'un bac serait établi sur la voie public à la sortie de la vigne (aujourd'hui champ) de Fontmaure et que ce bas destiné à usage des habitants de Chamalières serait à perpétuité alimenté par un volume d'eau de la source de Monsieur Blatin qui ne pourrait pas dépasser un quart de la source (ancienne mesure). Mr L'Ebraly, alors propriétaire adonné à la commune de Chamalières, l'autorisation d'alimenter une borne fontaine ati moyen d'un tuyau branché sûr celui qui alimente le bac placé à côté de la maison du jardinier. Cette autorisation n'a été donnée qu'à titre absolument précaire et Mr L'Ebraly s'est réservé le droit de la révoquer quand bon lui semblerait à la seule condition de prévenir la commune six mois à l'avance de son intention.

*L'ACQUEREUR est subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations du VENDEUR ».*

En sus, il est ici précisé que lors de l'acquisition du bien immobilier par les donateurs, il a été constitué une servitude de passage temporaire d'accès au lot numéro 17 acquis par eux, grevant le fonds servant portant sur le lot numéro 16.

#### Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

#### COPROPRIETE

La donation a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont le DONATAIRE a pris connaissance, et dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît.

En conséquence, il déclare se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'oblige à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions.

Spécialement, il s'engage à acquitter au jour de la jouissance des BIENS, la quote-part des dépenses communes de l'immeuble.

Afin de rendre opposable au syndicat de copropriété le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé. Il est précisé, en conformité des dispositions de l'article 23, deuxième alinéa, de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, qu'en cas de pluralité de DONATAIRES, le mandataire commun sera le plus âgé d'entre eux.

#### REPARTITION DES POUVOIRS

En cas de démembrement de propriété, le DONATAIRE nu-propriétaire donne par les présentes tous pouvoirs au DONATEUR, usufruitier, à l'effet de prendre part à toutes assemblées générales, ordinaires ou extraordinaires. De plus, de convention expresse entre les parties, **l'usufruitier aura seul droit de vote** aux assemblées générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires, et ce pour toutes décisions à prendre. En contrepartie, l'usufruitier paiera toutes les charges de la copropriété quelle que soit leur nature.

#### SYNDIC

En ce qui concerne le bien sis à CHAMALIERES (PUY-DE-DÔME) 63400 1 Rue Camille Desmoulins

Le syndic actuel de l'immeuble est le cabinet TERRIER à CLERMONT FERRAND.

#### MANDATAIRE COMMUN

L'alinéa 2 de l'article 23 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que *"En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun*

*qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic."*

Les présentes entrant dans le champ d'application de ces dispositions, et le règlement de copropriété ne contenant pas de dispositions contraires, les intéressés nomment dès à présent parmi eux **comme mandataire commun Monsieur Frédéric MANGIONE**, nomination qui devra être notifiée au syndic afin de lui être opposable. Il est précisé que ce mandataire ne pourra être substitué, en cas de divergence, d'empêchement momentané ou définitif, que par l'un de ses mandants, à charge d'en informer sans délai le syndic. En cas de désaccord, le mandataire devra être désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête et diligence du syndic ou de l'une des parties.

Les convocations et notifications, ainsi que les procès-verbaux d'assemblée générale devront être communiqués par le mandataire commun à son ou ses mandants afin que ceux-ci puissent, en temps et heure, se concerter avec le mandataire commun à l'effet d'adopter une position identique. A défaut du respect de ce formalisme, la révocation du mandat pourra être demandée directement auprès du président du tribunal judiciaire par l'une des parties ou le syndic dument informé.

### **CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE**

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

#### **- Jouissance des lieux :**

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

#### **- Assurance contre l'incendie :**

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

#### **- Embellissement :**

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

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

#### **- Réparations :**

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

#### **- Impôts et taxes :**

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

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

#### **En ce qui concerne le bien sis à LA SALVETAT-SAINT-GILLES (HAUTE-GARONNE) 45 Rue des Châtaigniers**

L'état hypothécaire obtenu à la diligence du notaire soussigné, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

#### **En ce qui concerne le bien sis à CHAMALIERES (PUY-DE-DÔME) 63400 1 Rue Camille Desmoulins**

L'état hypothécaire obtenu à la diligence du notaire soussigné, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION**

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

### **DIAGNOSTICS**

#### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

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

#### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Etat des risques**

#### **En ce qui concerne les biens sis à LA SALVETAT-SAINT-GILLES (HAUTE-GARONNE) 47 et 45 Rue des Châtaigniers**

Un état des risques est annexé.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

#### **En ce qui concerne le bien sis à CHAMALIERES (PUY-DE-DÔME) 63400 1 Rue Camille Desmoulins**

Un état des risques est annexé.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

### **DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

#### **Consultation de bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

#### **Protection de l'environnement**

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

*"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."*

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

5

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."*

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **DONATEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur" aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

**En ce qui concerne le bien sis à LA SALVETAT-SAINT-GILLES (HAUTE-GARONNE) 45 Rue des Châtaigniers portant le numéro 23 du groupe d'habitation :**

Le bien immobilier sus-désigné appartient à Monsieur et Madame MANGIONE, par suite de l'acquisition en l'état futur d'achèvement qu'ils en ont faite ensemble et pour le compte de leur communauté, suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe VERDIER, notaire à SAINT-LYS le 27 juin 2006 de :

La société dénommée LE CLOS DE PIERRE, société civile de construction de vente au capital de 1000 euros dont le siège est à MONTPELLIER, 47, rue de Verdanson, identifiée au SIREN sous le numéro 482201597.

Moyennant un prix de cent soixante-sept mille deux cent vingt-quatre euros et huit centimes (167 224,08 eur), TVA en sus.

Prix payable partie comptant et partie au fur et à mesure de l'avancée des travaux.

Il est ici précisé que le prix a été intégralement réglé depuis, l'immeuble ayant été achevé et livré conformément au cahier des charges, ainsi déclaré.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3, le 20 juillet 2006 volume 2006P, numéro 7928.

**En ce qui concerne le bien sis à LA SALVETAT-SAINT-GILLES (HAUTE-GARONNE) 45 Rue des Châtaigniers portant le numéro 24 du groupe d'habitation :**

Le bien immobilier sus-désigné appartient à Monsieur et Madame MAGIONE , par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble et pour le compte de leur communauté en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe VERDIER, notaire à SAINT-LYS le 27 juin 2006 de :

La société dénommée LE CLOS DE PIERRE, société civile de construction de vente au capital de 1000 euros dont le siège est à MONTPELLIER, 47, rue de Verdanson, identifiée au SIREN sous le numéro 482201597.

Moyennant un prix de cent soixante-sept mille deux cent vingt-quatre euros et huit centimes (167 224,08 eur), TVA en sus.

Prix payable partie comptant et partie au fur et à mesure de l'avancée des travaux.

Il est ici précisé que le prix a été intégralement réglé depuis, l'immeuble ayant été achevé et livré conformément au cahier des charges, ainsi déclaré.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3, le 20 juillet 2006 volume 2006P, numéro 7933.

**En ce qui concerne le bien sis à CHAMALIERES (PUY-DE-DÔME) 63400 1 Rue Camille Desmoulins :**

Les biens et droits objets des présentes appartiennent à Monsieur et Madame MANGIONE, donateurs aux présentes, par suite de l'acquisition qu'il en ont faite suivant acte reçu par Maître COLOMBEL, notaire à ANSE le 16 décembre 2016, de :

La société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL, société en nom collectif au capital de 1 500,00€, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 59, rue Yves Kermen, identifiée au SIREN sous le numéro 435166285,

Moyennant le prix de soixante et un mille cent trente-huit euros et quatorze centimes (61 138,14 euros),

Payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de l'acte a été publiée au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND, le 3 janvier 2017 volume 2017P, numéro 23.

**Antérieurement**, l'assiette de l'ensemble immobilier appartenait à la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL, susnommée, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite suivant acte reçu par Maître Edouard PERRAUT, notaire à CLERMONT-FERRAND, le 29 avril 2016, de :

L'association DIOCESAINE DE CLERMONT, dont le siège social est à CLERMONT-FERRAND, 9, rue d'Ambert, identifiée) au SIREN sous le numéro 779218478.

Moyennant le prix de un million cinq cent mille euros (1 500 000,00 eur).

Une copie authentique de l'acte a été publiée au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND, le 11 mai 2016 volume 2016P, numéro 5065.

#### **DISPENSE D'ORIGINE ANTERIEURE**

Les parties dispensent le notaire d'établir une origine de propriété plus antérieurement, voulant s'en référer au titre de propriété des donateurs.

#### **ATTRIBUTION EN INDIVISION - INFORMATIONS**

Aux termes des présentes, une partie des attributions est consentie en indivision entre certains **DONATAIRES**, par suite cette indivision est soumise aux règles du Code civil.

Les **DONATAIRES** déclarent avoir été avertis par le notaire soussigné :

- que **nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision** et que le partage peut être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention, de sorte que chaque coïndivisaire, ou ses ayant-droits, peut à tout moment demander à ce qu'il soit mis fin à l'indivision, et que les coïndivisaires devront alors vendre ou partager les biens en question.
- que les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :
  - 1) effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;
  - 2) donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;
  - 3) vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;
  - 4) conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers. Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne relève pas de l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3 :

- que tout indivisaire peut, en cette seule qualité, prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.
- que chaque indivisaire est tenu de participer aux dépenses de conservation des biens indivis, à la requête de l'un quelconque des indivisaires agissant en vertu du droit rappelé ci-dessus. Si un indivisaire refuse sa participation amiable, il pourra être contraint de s'exécuter par décision de justice rendue soit sur la base de l'article 815-6, alinéa 2, du Code civil, s'il s'agit d'obtenir un versement en fonds indivis détenus par l'intéressé, soit sur la base de l'article 815-6, alinéa 1er, du même Code, s'il s'agit d'obtenir un versement en fonds personnels.

- que d'une manière générale, tout indivisaire aura droit au remboursement des deniers personnels par lui avancés, directement ou indirectement, pour le compte de l'indivision.
- que l'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis, doit notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la vente ; les coindivisaires ayant un droit de préemption et disposant d'un délai d'un mois pour préempter, et de deux mois à compter de la préemption pour signer l'acte de vente. Précision faite que les cessions à titre gratuit, qui ne sont pas concernées par ce droit de préemption, peuvent aboutir à une indivision avec des coindivisaires non désirés.
- que s'ils venaient à partager un ou plusieurs biens indivis, un droit de partage serait exigible sur l'actif net partagé, ainsi qu'un droit de vente sur la soulte, conformément aux dispositions des articles 746 et 747 du Code général des impôts. S'ils venaient à céder leurs parts indivises à titre de licitation, un droit de vente serait alors exigible sur le prix des parts cédées, conformément aux dispositions de l'article 750, I du même Code, sauf si application des dispositions du II de cet article et de la taxe de publicité foncière à 2,50%.
- qu'il leur est possible de passer une convention d'indivision, permettant notamment de demeurer en indivision pour une durée déterminée ou indéterminée

Les **DONATAIRES** déclarent ne pas souhaiter signer une telle convention concomitamment aux présentes, se réservant néanmoins la possibilité d'en conclure une ultérieurement.

## **CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS MOBILIERS**

### **PROPRIETE-JOUISSANCE - TITRES DE SOCIETE**

Au moyen de la présente donation-partage, les **DONATAIRES** auront la nue-propriété des titres sociaux à eux donnés et attribués à compter de ce jour, le **DONATEUR** s'en réserve l'entier usufruit.

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

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

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

### **CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE**

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

En application des dispositions d'ordre public du troisième alinéa de l'article 1844 du Code civil, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

Les statuts prévoient ce qui suit en matière de droit de vote en cas de démembrements de titres, savoir :

#### **Concernant la SCI LA BOETIE :**

« Article 28 -ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES :

.....

*Par dérogation aux dispositions du troisième aliéna de l'article 1844 du Code Civil, en cas d'usufruit de parts sociales, le droit de vote appartiendra exclusivement à l'usufruitier, quelle que soit la nature des décisions à prendre. Pour le calcul de la majorité en nombre, l'usufruitier et le nu-proprétaire ne compteront que pour un seul associé.*

*Nonobstant les dispositions ci-dessus, le nu-proprétaire sera convoqué aux assemblées générales dans les formes et délais prévus à l'article 26 ci-dessus.*

.... »

### **Concernant la SCI 2M INVEST**

Néant

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** à charge de conserver la substance en capital et d'en informer le **DONATAIRE**, il sera ouvert au nom du **DONATAIRE** en qualité de nu-proprétaire 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.

Les **DONATAIRES** n'auront la jouissance de titres présentement donnés, qu'au jour de l'extinction de l'usufruit de Monsieur et Madame Frédéric MANGIONE, réserve expresse de l'usufruit des biens présentement donnés étant faite à leur profit sans réduction au décès du prémourant, ce qui est accepté par chacun d'eux.

Il est précisé que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation s'imputera, le moment venu, sur l'usufruit prévu par l'article 757 du Code civil, si cela est son option.

Le notaire soussigné a porté à la connaissance des parties les dispositions du premier alinéa de l'article 265 du Code civil: « *Le divorce est sans incidence sur les avantages matrimoniaux qui prennent effet au cours du mariage et sur les donations de biens présents quelle que soit leur forme* » précisant que l'irrévocabilité des donations de biens présents ne s'appliquent pas aux donations entre époux de biens présents qui ne prennent pas effet au cours du mariage.

Les **DONATEURS** déclarent avoir connaissance des conséquences de la présente réversion par les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné, déclarant dès à présent se soumettre aux conditions et conséquences de cet usufruit.

### **Réversion d'usufruit**

Le ou les **DONATEURS** entendent se réserver l'usufruit dont il s'agit leur vie durant et stipulent l'usufruit de l'entier bien présentement donné au profit et jusqu'au décès du survivant d'eux, **sans réduction au décès du prémourant**, ce qui est accepté par chacun d'eux.

Compte tenu de l'absence de droits de mutation aux présentes, un droit fixe sera perçu sur la présente constitution de réversion d'usufruit.

### Cas de révocation de la constitution d'usufruit successif

La présente constitution d'usufruit successif sera révoquée de plein droit par le divorce entre le **DONATEUR** et son conjoint bénéficiaire, sauf volonté contraire du **DONATEUR** exprimée au moment du divorce. Elle sera également rendue caduque en cas de décès du **DONATEUR** postérieur à une requête ou demande en divorce ou séparation de corps formée judiciairement par l'un ou l'autre des époux. Il en sera de même si le décès est postérieur à la signature d'une convention de divorce ou de séparation de corps par consentement mutuel.

Elle est également révocable par le **DONATEUR** à tout moment pendant le mariage.

### CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

#### En ce qui concerne la société SCI LA BOETIE :

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

Ces statuts ont été établis par acte reçu par Maître Daniel GALTIER, notaire à RODEZ le 15 décembre 2001, enregistrés.

La société a pour objet : la propriété, la gestion et l'administration de tous biens immobiliers.

La société est actuellement dirigée par Mr Frédéric MANGIONE, donateur aux présentes.

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

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

L'article 12 de l'acte constitutif prévoit :

« *Les mutations entre vifs sont constatées par acte authentique ou sous seing privé.*

....

*Les parts sont librement cessibles entre associés. »*

La présente donation intervenant au profit de personnes déjà associées dans la société, aucune procédure d'agrément n'est nécessaire.

#### Modification des statuts

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu de modifier l'article 6 des statuts concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

« *Article 6 - CAPITAL*

*Le capital social est de MILLE SIX CENTS EUROS (1.600 €).*

*Il est divisé en 160 parts de DIX EUROS chacune, numérotées de 1 à 160 inclus, attribuées aux associés tant en raison de leurs apports d'origine que des cessions de parts ultérieures, savoir :*

- *à Mr Frédéric MANGIONE, CINQUANTE SIX (56) parts en USUFRUIT, portant les numéros 1 à 56 inclus,*  
ci 56
- *à Madame Christiane MANGIONE, CINQUANTE SIX (56) parts en USUFRUIT, portant les numéros 57 à 112 inclus,*  
ci 56
- *à Mr Nicolas MANGIONE, CINQUANTE SIX (56) parts en NUE-PROPRIETE, portant les numéros 1 à 56 inclus,*  
ci 56

et VINGT QUATRE (24) parts en PLEINE PROPRIETE, portant les numéros 113 à 136 inclus,	
ci	24
- à Mr Benoît MANGIONE, CINQUANTE SIX (56) parts en NUE-PROPRIETE, portant les numéros 57 à 112 inclus,	
ci	56
et VINGT QUATRE (24) parts en PLEINE PROPRIETE, portant les numéros 137 à 160 inclus,	
ci	24
<b>TOTAL egal au nombre de parts composant le capital :</b>	<b><u>160 »</u></b>

### **En ce qui concerne la société SCI 2M INVEST :**

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

Ces statuts ont été établis par acte reçu par Maître Jérôme LAVILLE, notaire à RODEZ, enregistrés.

La société a pour objet : la propriété, la gestion et l'administration de tous biens immobiliers.

La société est actuellement co-dirigée par Mr Frédéric MANGIONE, donateur aux présentes et par Mr Marc VERNHES, également associé.

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

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

L'article 11 de l'acte constitutif prévoit :

« Les parts sont librement cessibles entre associés, au profit des descendants, ainsi qu'au bénéfice du conjoint d'un associé. »

La présente donation intervenant au profit de personnes descendantes d'un associé dans la société; aucune procédure d'agrément n'est nécessaire.

### **Modification des statuts**

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu de modifier l'article 7 des statuts concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

« Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital est fixé à la somme de DIX MILLE EUROS (10.000 €).

Il est divisé en 500 parts de VINGT EUROS chacune, numérotées de 1 à 500 inclus, réparties entre les associés proportionnellement au montant de leurs droits dans le capital social, savoir :

- |  |     |
|--|-----|
| - à Mr Marc VERNHES, DEUX CENT CINQUANTE (250) parts n°1 à 250 inclus,                                       |     |
| ci   | 250 |
| - à Mr Frédéric MANGIONE, DEUX CENT CINQUANTE (250) parts en USUFRUIT, portant les numéros 251 à 500 inclus, |     |
| ci   | 250 |
| - à Mr Nicolas MANGIONE, CENT VINGT CINQ (125) parts en NUE-PROPRIETE, portant les numéros 251 à 375 inclus, |     |
| ci   | 125 |
| - à Mr Benoît MANGIONE, CENT VINGT CINQ (125) parts en NUE-PROPRIETE, portant les numéros 376 à 500 inclus,  |     |
| ci   | 125 |

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital :

500 »

Le reste de l'article est sans changement.

**Publication**

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

**Forme - condition et opposabilité des mutations :**

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

En l'espèce, Mr Frédéric MANGIONE, donateur, agissant ici en qualité de gérant des 2 sociétés dont les parts sont présentement données, intervient à l'acte pour prendre acte de cette mutation et dispenser de toute signification conformément à l'article 1690 du Code Civil.

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

**Déclaration sur les plus-values**

Le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de parts sociales sachant que la société dont il s'agit est soumise à l'impôt sur le revenu et que le **DONATEUR** atteste ne pas y exercer d'activité professionnelle et être un simple apporteur de capitaux.

**DECHARGE RESPECTIVE**

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

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

**- QUATRIEME PARTIE -  
FISCALITE**

**ABSENCE DE DONATIONS ANTERIEURES**

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation, sous quelque forme que ce soit au profit des **DONATAIRES**, et ce depuis moins de quinze ans.

**DROITS**

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

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

Il est rappelé que les biens donnés représentent une valeur de **QUATRE CENT DOUZE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS ET VINGT CENTIMES (412 381,20 EUR), soit 206.190,60 € par donateur, et donc 103.095,30 € au profit de chaque donataire.**

**TABLEAU DES DROITS**

Monsieur Nicolas MANGIONE :

A reçu de son père :

- Part théorique	103 095,00 EUR
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	3.095,00 EUR
Droits à payer (5%) : 155 €	

A reçu de sa mère :

- Part théorique	103 095,00 EUR
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	3.095,00 EUR
Droits à payer (5%) : 155 €	

**TABLEAU DES DROITS**

Monsieur Benoît MANGIONE

A reçu de son père :

- Part théorique	103 095,00 EUR
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	3.095,00 EUR
Droits à payer (5%) : 155 €	

A reçu de sa mère :

- Part théorique	103 095,00 EUR
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	3.095,00 EUR
Droits à payer (5%) : 155 €	

**TOTAL DROITS A PAYER : 620 €**

<b>- CINQUIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE</b>
---

**PLUS – VALUES IMMOBILIERES**

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

**PUBLICITE FONCIERE****(ARTICLE 791 DU CODE GENERAL DES IMPOTS)**

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

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

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de **TOULOUSE 3** (pour les biens immobiliers situés à LA SALVETAT SAINT GILLES évalués en pleine propriété à 470.900 € et pour la nue-propriété donnée à 282.540 €) en premier lieu, et au service de la publicité foncière de **CLERMONT FERRAND** (pour les biens immobiliers situés à CHAMALIERES évalués en pleine propriété à 195.000 € et pour la nue-propriété donnée à 117.000 €) ensuite.

La taxe de publicité foncière sera perçue au tarif de droit commun en pareille matière, comme suit :

Pour TOULOUSE 3 :

$282.540,00 \text{ €} \times 0,614,22\% = 1735,42\text{€}$  soit 1735,00€

Pour CLERMONT FERRAND :

$117.000,00 \text{ €} \times 0,61422\% = 718,64\text{€}$  soit 719,00€

SOIT UN TOTAL de : 2454,00€

**Les droits de mutation seront perçus au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3 où la formalité sera exécutée en premier, la contribution de sécurité immobilière sera perçue auprès de chacun des services de publicité foncière sur la valeur du ou des immeubles de son ressort.**

#### FRAIS

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

#### TITRES

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

#### POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

Tous pouvoirs sont également donnés pour procéder à toutes formalités auprès de tous service compétent et notamment l'INPI via le Guichet Entreprises et au Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ.

#### ELECTION DE DOMICILE

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

### **MEDIATION**

En cas de différend entre les parties au présent acte ou avec un tiers, à propos de sa validité, son interprétation, son exécution ou son inexécution, celles-ci pourront, préalablement à toute instance judiciaire, saisir le centre des médiateurs-notaires SUD MEDIANOT (04.99.24.44.66 – sudmedianot@notaires.fr).

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête 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.

A la minute suivent les signatures et les annexes,

Publié au service de la publicité foncière de CLERMOND-FERRAND le 15 juin 2023, volume 2023 P, numéro 15368 ET au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3 le 22 mai 2023, volume 2023 P, numéro 16751.

### **Copie Authentique sur 33 pages**

#### **Contenant :**

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

### **POUR COPIE AUTHENTIQUE**

**Collationnée et certifiée conforme à la minute**

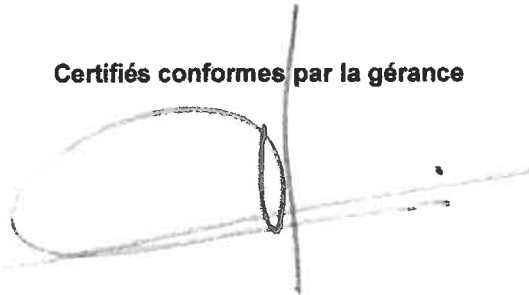




**2M INVEST**  
**Société Civile**  
**Capital de 10.000,00 euros**  
**Siège social à OLEMPS (12510), 5 Impasse Vert-Pré**  
**RCS RODEZ N° 750 680 258**

**Statuts mis à jour**  
**Le 25 avril 2023**

**Certifiés conformes par la gérance**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a horizontal stroke extending to the right.

<b>TITRE 1 - FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE</b>
---

**ARTICLE 1 - 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.

**ARTICLE 2 - OBJET**

La société a pour objet

- la propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent.
- l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles.
- la construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte.
- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination.
- l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux.
- l'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire.
- toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction ou pour faciliter la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire.
- et, généralement toute opération de quelque nature qu'elle soit, pouvant être utile à la réalisation de l'objet social, pourvu qu'elle ne modifie pas le caractère civil de la société.

**ARTICLE 3 - DENOMINATION**

La dénomination de la société est 2M INVEST

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, cette dénomination devra être précédée ou suivie des mots SOCIETE CIVILE écrits lisiblement, suivis du montant du capital social, de l'indication de son numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et du greffe du tribunal auprès duquel a été effectuée cette immatriculation.

**ARTICLE 4 - SIEGE**

Le siège social est fixé à : OLEMP5 (12510) 5 impasse Vert Pré

↓

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.

#### ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est de quatre vingt dix neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sous réserve de dissolution anticipée ou de prorogation.

La collectivité des associés peut, par décision extraordinaire, proroger la société une ou plusieurs fois. Un an au moins avant la date normale d'expiration de la société, la gérance doit provoquer une décision extraordinaire de la collectivité des 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 la décision prévue ci-dessus.

La dissolution de la société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée, ou avant cette date, par décision extraordinaire de la collectivité des associés, ou encore pour toute autre cause prévue par la loi ou les présents statuts.

La société n'est pas dissoute par le décès, la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation des biens, le règlement ou le redressement judiciaire d'un associé, ni par la cessation des fonctions du ou des gérants.

### TITRE 2 - APPORTS - CAPITAL - PARTS SOCIALES

#### ARTICLE 6 - APPORTS

Les associés font apport à la société, de la somme de DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR) répartie entre eux comme suit :

- Monsieur Marc VERNHES, la somme de CINQ MILLE EUROS,	5.000,00 Euros
- Monsieur Frédéric MANGIONE, la somme de CINQ MILLE EUROS,	<u>5.000,00 Euros</u>
Total :	10.000,00 Euros

#### Article 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital est fixé à la somme de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €).

Il est divisé en 500 parts de VINGT EUROS chacune, numérotées de 1 à 500 inclus, réparties entre les associés proportionnellement au montant de leurs droits dans le capital social, savoir :

- Monsieur Marc VERNHES, DEUX CENT CINQUANTE (250) parts en PLEINE PROPRIETE, portant les numéros 1 à 250 inclus, Ci .....	250
- Monsieur Frédéric MANGIONE, DEUX CENT CINQUANTE (250) parts en USUFRUIT, portant les numéros 251 à 500 inclus, Ci .....	250
- Monsieur Nicolas MANGIONE, CENT VINGT CINQ (125) parts en NUE-PROPRIETE, portant les numéros 251 à 375 inclus, Ci .....	125
- Monsieur Benoît MANGIONE, CENT VINGT CINQ (125) parts en NUE-PROPRIETE, portant les numéros 376 à 500 inclus, Ci .....	125

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital : **500**

Les associés doivent libérer les parts qu'ils ont souscrites en numéraires à première demande du gérant et au plus tard quinze jour après la réception d'une lettre recommandée adressée avec demande d'avis de réception.

Le gérant peut demander la libération des parts en tout ou par fractions, au fur et à mesure des besoins de la société.

Il en est de même en cas d'augmentation de capital soit par élévation de la valeur nominale des parts, soit par création de parts nouvelles.

Faute de paiement des versements exigibles, la société poursuit les débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués.

Cette mise en vente est notifiée aux retardataires par lettre recommandée avec

accusé de réception et elle est publiée avec l'indication des numéros des parts en question dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

Quinze jours après la publication, il est procédé à la vente des parts, aux risques et périls des retardataires, aux enchères publiques par le ministère d'un notaire, sans mise en demeure ni autre formalité.

Le prix de la vente est imputé dans les termes de droit sur ce qui reste dû à la société par le porteur exproprié, lequel reste passible de la différence ou, au contraire, profite de l'excédent.

## **ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL**

1.

Le capital social 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 numéraire.

L'assemblée fixe les conditions de cette opération. Elle peut déléguer à la gérance les pouvoirs nécessaires pour sa réalisation.

Mais les attributaires, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront être agréés par les associés anciens statuant à la majorité prévue à l'article 24 ci-après.

Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices, soit par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes, soit par création de parts nouvelles.

2.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraires, et par application du principe d'égalité entre les associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède déjà, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions imposées au paragraphe 1 ci-dessus, s'il n'a pas déjà la qualité d'associé.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour obtenir la délivrance d'un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles, doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

A défaut d'utilisation de tous les droits de souscription, les parts nouvelles correspondantes aux droits non utilisés peuvent être souscrites par les associés désirant souscrire à un plus grand nombre de parts et ce proportionnellement au nombre de leurs parts anciennes et dans la limite de leur demande.

Si toutes les parts ne sont pas souscrites, les parts restantes peuvent être souscrites par des tiers étrangers à la société, à la condition que chacun d'eux soit agréé dans les conditions fixées au paragraphe 1 ci-dessus.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par le gérant de la société, sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire de leurs droits de souscription puisse être inférieur à un mois ou supérieur à un an.

3.

La collectivité des associés, par décision extraordinaire relative à l'augmentation de capital, pourra renoncer en tout ou en partie au droit préférentiel de souscription des associés.

Cette décision devra être précédée d'un rapport de la gérance de la société indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité des bénéficiaires de la renonciation, ainsi que le taux d'émission des parts nouvelles et les bases sur lesquelles ce taux aura été déterminé.

Ce rapport est tenu à la disposition des associés au siège social à compter de l'envoi des lettres de convocation à cette assemblée. En outre, les associés pourront demander qu'il leur en soit adressé copie.

Toute renonciation au droit préférentiel de souscription des associés par une décision collective sera nulle en cas d'infraction aux dispositions ci-dessus, à moins que cette décision ne soit prise à l'unanimité des associés.

En cas de renonciation au droit préférentiel de souscription au profit de tiers étrangers à la société, ces tiers seront agréés comme nouveaux associés dans la décision de renonciation, à la majorité fixée sous le paragraphe 1 ci-dessus.

#### 4.

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit pour quelque cause que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat des parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes formant rompus pour permettre l'opération.

#### 5.

Toutes les décisions relatives aux augmentations ou diminutions de capital pourront toujours être prises à l'unanimité des associés sans qu'aient à être respectées les procédures prévues ci-dessus.

### **ARTICLE 9 - COMPTE COURANT**

Les associés pourront fournir à la demande de la gérance, au fur et à mesure des besoins de la société, les fonds nécessaires à la réalisation effective de l'objet social.

Les sommes ainsi recueillies seront portées au crédit d'un compte ouvert dans les livres de la société à chacun des associés.

Les associés, par décision d'Assemblée Générale Ordinaire, pourront décider que les sommes ainsi avancées par eux constituant une créance contre la société, porteront intérêt à un taux fixé par elle et que le prélèvement de ces sommes, en capital et intérêts, sera fait par les associés sur le produit de la société avant le partage, et ceci de manière uniforme pour tous les associés.

### **ARTICLE 10 - PARTS SOCIALES - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation et elle oblige à la contribution aux pertes.

Une part sociale ne peut être représentée par un titre négociable. Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions et mutations qui seraient consenties, constatées et publiées régulièrement.

Une copie certifiée conforme par la gérance, de ces actes sera délivrée, aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

Il est tenu au siège social, un registre côté et paraphé par la gérance en fonction, à la date d'ouverture de ce registre qui contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, s'il s'agit de personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire. Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires de ces droits ainsi que la date de l'opération.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande le nom et le domicile réel ou élu de chacun des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. A défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner en justice un mandataire chargé de les représenter, ce mandataire pourra ne pas être un associé.

↓

L'usufruitier détient le droit de vote pour toutes les décisions collectives, ordinaires et extraordinaires, sauf au nu-proprétaire à se pourvoir en justice s'il juge que les décisions prises sont de nature à porter atteinte aux droits qu'il tient de la loi.

Toutefois, le nu propriétaire conservant la qualité d'associé, sera convoqué pour toutes assemblées, même s'il ne peut pas voter.

Les héritiers et ayants-droit ou créancier d'un associé ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la société, en demander le partage ou la liquidation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs apports dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation de paiement.

Cependant les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

#### **ARTICLE 11 - PARTS SOCIALES - AGREMENT DES CESSIONS**

Par cession, il faut entendre tout acte entre vifs à titre gratuit ou onéreux, amiable ou judiciaire, ayant pour résultat de transférer à une personne quelconque les droits de propriété ou démembrés du droit de propriété, afférents aux parts d'intérêts de la société.

Les cessions de parts d'intérêts sont soumises aux conditions suivantes :

##### **A/- CESSIONS LIBRES**

Les parts sont librement cessibles entre associés, au profit des descendants, ainsi qu'au bénéfice du conjoint d'un associé.

##### **B/- CESSIONS SOUMISE A AGREMENT**

Dans le cas où un associé voudrait céder tout ou partie de ses parts d'intérêts en dehors des cas de cessions libres définis au paragraphe A/ ci-dessus, il sera soumis aux dispositions ci-après :

1.

Les associés bénéficieront d'un droit de préemption portant sur les parts à céder, quelle que soit la forme de la cession.

2.

Afin de permettre l'exercice de ce droit, l'associé vendeur ou donateur devra informer de son projet la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception contenant l'indication des nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire ou donataire éventuel, ainsi que le nombre de parts à céder et le prix offert ou l'évaluation en cas de donation.

3.

Dans les quinze jours de la réception de ce pli, la gérance devra faire part à tous les co-associés du projet de cession par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les associés auront alors un délai de quinze jours à compter de la réception de cette lettre pour faire savoir s'ils se portent acquéreurs des parts à céder. Tout associé n'ayant pas répondu dans ce délai par lettre recommandée avec accusé de réception sera présumé refuser d'acquérir des parts.

Les parts seront réparties entre les associés se portant acquéreurs proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent dans la société, la répartition ne tenant compte que du nombre de parts des associés ayant exercé leur droit de préemption, le tout sauf entente amiable entre les associés.

4.

Si tout ou partie des parts ne fait pas l'objet de la préemption ci-dessus, la société pourra faire racheter les parts non préemptées dans les conditions fixées ci-

↓

après par une personne de son choix, ou les racheter elle-même en vue de leur annulation.

Elle aura pour cela un délai de trois mois à compter du jour de l'expiration du délai précédent.

#### 5.

Dans le mois qui suivra le dernier délai, tel que prévu au paragraphe 3 en cas de préemption totale et au paragraphe 4 en cas de préemption partielle, le gérant indiquera à l'associé désirant céder ses parts, le résultat de la consultation en indiquant notamment l'identité des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat de la société et, éventuellement, s'il est différent du prix demandé, celui qui sera offert.

Si les associés ou certains d'entr'eux usent du droit de préemption ci-dessus pour la totalité des parts à céder ou si la société rachète les parts non préemptées pour les annuler, l'associé ayant projeté la cession devra la réaliser au profit des co-associés, des tiers substitués ou de la société, pour le nombre de parts revenant à chacun tel qu'indiqué dans la réponse de la gérance.

Si, au contraire, les associés n'usent pas du droit de préemption pour la totalité des parts à céder et si la société ne fait pas racheter ou ne rachète pas en vue de leur annulation les parts excédentaires, l'associé ayant projeté la cession pourra :

a- Soit la réaliser au profit du tiers pressenti pour la totalité des parts.

b- Soit la réaliser au profit des associés ou de la société pour les parts préemptées ou annulées et conserver le surplus.

c- Soit céder ce même surplus au tiers pressenti.

Le cédant devra notifier sa réponse à la société et aux associés par lettre recommandée avec accusé de réception dans les quinze jours de la notification qui lui aura été faite par la gérance.

Dans le mois qui suivra, si le cédant a opté pour la cession totale ou partielle au profit du tiers non associé, les associés pourront décider la dissolution de la société.

Cette décision sera notifiée au cédant par la gérance au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception dans les quarante huit heures de la décision.

Le cédant pourra alors rendre caduque la décision de l'assemblée en notifiant sa renonciation à la cession au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la société et aux associés dans le mois de la décision de l'assemblée.

#### 6.

Le cédant pourra toujours, quel que soit le résultat de la consultation des associés et l'offre qui lui aura été faite, et quel que soit le stade de la procédure, renoncer à son projet.

Il devra en informer la gérance et les associés par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### 7.

Enfin, en cas d'usage du droit de préemption, soit au profit des associés, soit au profit de tiers, soit au profit de la société, la cession sera faite aux conditions suivantes :

a- Le prix des parts sera fixé soit à l'amiable, soit faute d'accord amiable par un expert choisi par les parties ou nommé par ordonnance du président du tribunal de Grande Instance du lieu du siège social, statuant en la forme des référés et sans recours possible, à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert devra statuer dans les trois mois de sa nomination. Il notifiera sa sentence à la gérance et aux intéressés au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception .

↓

b-Les cessionnaires auront droit aux dividendes de l'exercice au cours duquel la cession aura été réalisée, en proportion du temps écoulé depuis la cession.

c-Les frais de l'acte incomberont au cessionnaire.

d-Les frais de l'expertise seront partagés entre cédant et cessionnaire.

#### 8.

Les cessions de parts à des tiers non associés pourront être réalisées sans tenir compte de la procédure ci-dessus si tous les associés interviennent à l'acte pour donner leur agrément.

#### 9.

En cas d'application de l'article 1832.2 du Code civil, l'agrément du conjoint devra intervenir dans les conditions ci-dessus.

### **ARTICLE 12 - PARTS SOCIALES - CONSTATATION DES CESSIONS**

La cession des parts sociales s'opère par acte notarié ou sous seing privé. Elle est rendue opposable à la société soit par l'accomplissement des formalités prévues par l'article 1690 du Code civil, soit par transfert sur les registres de la société.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et après publication conformément aux dispositions réglementaires.

### **ARTICLE 13 - RETRAIT OU DECES D'UN ASSOCIE**

#### **RETRAIT D'UN ASSOCIE**

Sans préjudice du droit des tiers, un associé pourra se retirer de la société soit après autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité prévue à l'article 24 ci-après, soit pour justes motifs par décision de justice. Il sera fait, dans ce cas, application de l'article 1869 du Code civil.

#### **DECES D'UN ASSOCIE**

La qualité d'associé est transmise de plein droit aux descendants et au conjoint venant à la succession de l'associé décédé. Tous autres héritiers ou légataires comme encore les dévolutaires de parts ayant appartenu à un associé dont la personnalité morale est disparue doivent être agréés dans les conditions prévues au paragraphe B/ de l'article 11 ci-dessus, le droit de préemption défini audit article étant également applicable

Pendant toute la durée de l'indivision, les associés survivants pourront à tout moment provoquer le rachat des parts de l'associé décédé sans que pour autant l'indivision puisse les mettre en demeure de le faire, avant que n'intervienne un partage ou une cession déterminant la ou les personnes auxquelles sont attribuées les parts.

Lesdits héritiers, ayants droit et conjoint, pour exercer les droits attachés aux parts d'intérêts de l'associé décédé, doivent justifier de leurs qualités héréditaires par la production d'un acte de notoriété ou d'un intitulé d'inventaire.

Tant qu'il n'aura pas été procédé entre les héritiers, ayants droit et conjoint survivant, au partage des parts dépendant de la succession de l'associé décédé et que les associés survivants n'aient pas exercé contre l'indivision leur droit de rachat, les droits attachés auxdites parts seront valablement exercés par l'un des indivisaires obligatoirement désigné et indiqué à la gérance ou, faute de cette indication, nommé par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente.

Pendant la durée de l'indivision et pour le calcul de la majorité par tête requise pour la validité des décisions, l'indivision ne sera comptée que pour une seule tête.

Les héritiers, ayants droit ou conjoint survivant seront considérés comme associés à titre individuel, dès qu'ils auront notifié à la gérance un acte régulier de

↓

partage ou de cession de droits successifs indiquant l'attribution de ces parts. Cette signification vaudra demande d'agrément, si celui-ci est nécessaire, et la procédure prévue pour cet agrément sera identique à celle prévue ci-dessus.

Dans le cas où les héritiers et représentants d'un associé décédé voudraient céder leurs parts, ils seraient soumis aux conditions et exercice du droit de préemption prévus au paragraphe B/ de l'article 11 ci-dessus.

#### **ARTICLE 14 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Chacun des associés n'est tenu indéfiniment des dettes sociales que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales exigibles avant son retrait.

Le nouvel associé ne répond dans la proportion de ses droits que des dettes sociales devenues exigibles après son entrée dans la société.

Les créanciers sociaux ne peuvent poursuivre le paiement des dettes contre les associés qu'après avoir préalablement, mais en vain, poursuivi la société.

#### **ARTICLE 15 - FAILLITE - DECONFITURE - REDRESSEMENT - LIQUIDATION**

La société ne sera pas dissoute par la déconfiture, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé, sauf décision contraire prise à l'unanimité des associés.

En l'absence de dissolution, la société continuera entre les autres associés et l'associé en état de faillite, déconfiture, redressement ou liquidation judiciaire.

Il sera procédé comme en matière d'agrément, la notification faite à la gérance, par le représentant légal de l'associé, de la mise en état du redressement ou de la liquidation judiciaire, de faillite ou de déconfiture, valant demande de rachat des droits sociaux.

Si les associés ou la société ne rachètent pas la totalité des droits sociaux de l'associé défaillant, la société sera dissoute avec effet au premier jour de l'exercice social le plus prochain.

#### **ARTICLE 16 - NANTISSEMENT**

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

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts 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 en proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut elle-même racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement, doit pareillement 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.

Si la vente a lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non exercice de cette faculté de substitution emporte agrément de l'acquéreur.

↓

<b>TITRE 3 - GERANCE</b>
--------------------------

**ARTICLE 17 - NOMINATION ET DUREE DES FONCTIONS**

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, choisis parmi les associés ou en dehors d'eux. Le ou les gérants sont nommés par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

La durée des fonctions des gérants est fixée par la décision de nomination. La collectivité des associés peut aussi les nommer pour une durée illimitée.

Le décès, l'incapacité, la faillite, la déconfiture, le redressement ou la liquidation judiciaire, la révocation ou la démission mettent fin aux fonctions du gérant.

La société continuera à être administrée par le ou les gérants restant en fonction, jusqu'à ce qu'il soit décidé par la collectivité des associés du remplacement ou non du ou des gérants dont les fonctions auront cessé. Au cas où la gérance deviendrait entièrement vacante, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants par la collectivité des associés consultée d'urgence par le ou les gérants démissionnaires ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas par l'associé le plus diligent. En cas de vacance de la gérance pendant plus d'un an, le Tribunal peut, à la demande de tout intéressé, prononcer la dissolution anticipée de la société.

Les gérants doivent consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

Les gérants peuvent, au cours de leur mandat, être révoqués "ad nutum" et sans motifs, par une décision de la collectivité des associés statuant dans les mêmes conditions que pour leur nomination. 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 cause légitime à la demande de tout associé.

Les gérants révoqués, qui ont également la qualité d'associés, ne peuvent exercer le droit de retrait prévu à l'article 1869 du Code Civil.

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

Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou la cessation des fonctions de gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Le gérant qui cesse ses fonctions peut exiger, par toute voie de droit, l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation de ses fonctions.

**ARTICLE 18 - POUVOIRS DE LA GERANCE**

1.

Le gérant jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire ou autoriser tous actes et opérations relatifs à son objet.

Il a notamment les pouvoirs suivants dont l'énumération n'est pas limitative :

. Il administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers, de toutes administrations.

. Il consent, accepte, résilie tous baux et locations pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables, sans pouvoir toutefois consentir des baux d'une durée supérieure à neuf ans.

. Il souscrit toutes polices d'assurance contre l'incendie et autres risques. Il les modifie ou les résilie.

. Il fait effectuer tous les travaux d'entretien ou de réparation autres que les gros travaux. Il arrête à cet effet tous devis et marchés.

. Il règle et arrête tous comptes avec tout créancier ou débiteur, touche les sommes dues à la société ou paie celles qu'elle doit.

. Il fait ouvrir à la société tous comptes de chèques postaux, tous comptes auprès de toute banque française ou étrangère, tous comptes de dépôt de fonds et crée tous chèques et virements pour le fonctionnement de ces comptes.

f

. Il passe tous traités, transactions, compromis et donne tous acquiescements et désistements. Il confère toute subrogation et donne toutes mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits avant ou après paiement.

. Il exerce toute action judiciaire, tant en demandant qu'en défendant.

. Il arrête les comptes soumis à la collectivité des associés ainsi que toutes propositions à lui faire et arrête le texte des décisions à soumettre au vote des associés, ainsi que l'ordre du jour des assemblées.

Tous les emprunts, avec ou sans garantie, ou toutes les cessions d'immeuble doivent être autorisés par une décision ordinaire de la collectivité des associés.

## 2.

Le gérant peut, sous sa responsabilité personnelle, conférer toutes délégations de pouvoirs spéciales et temporaires.

## 3.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus au présent article.

L'opposition formée par un gérant aux actes des autres gérants est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en aient eu connaissance.

## 4.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants ou de l'un d'eux, précédée de la mention POUR LA SOCIETE CIVILE 2M INVEST, complétée par l'une des expressions suivantes " le gérant" ou " un gérant " ou encore " les gérants".

### ARTICLE 19 - REMUNERATION

La gérance a droit au remboursement des frais exposés pour l'accomplissement de ses fonctions.

Par ailleurs, la gérance pourra recevoir une rémunération fixée au préalable, dont le montant et les modalités seront fixés par décision ordinaire des associés. Elle sera portée au compte des frais généraux.

### ARTICLE 20 - RESPONSABILITE

Le gérant est responsable envers la société et envers les tiers, des infractions aux lois et règlements, de la violation des statuts, ou encore des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le Tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

### ARTICLE 21 - COMMISSAIRE-VERIFICATEUR

La collectivité des associés peut désigner chaque année, par une décision ordinaire, un commissaire-vérificateur, toujours rééligible.

Ce commissaire a pour mandat de vérifier tous les comptes de la société et peut, à cet effet, à toutes époques de l'année, opérer les vérifications ou contrôles qu'il juge opportuns.

Il établit pour chaque exercice social, un rapport dans lequel il rend compte à la collectivité des associés de l'exécution de son mandat.

Le commissaire a droit à une rémunération dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

↓

### **ARTICLE 22 - RAPPORTS ENTRE LA GERANCE ET LES 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 la gérance devra répondre par écrit, dans le délai d'un mois.

La gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa 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 et prévues.

## **TITRE 4 - DECISIONS COLLECTIVES**

### **ARTICLE 23 - DECISIONS ORDINAIRES**

Toutes les décisions collectives des associés sont prises par décision ordinaire, à moins qu'il en soit décidé autrement par la loi ou les présents statuts.

Elles ont notamment pour objet d'approuver, redresser ou rejeter les comptes, décider de l'affectation ou de la répartition des bénéfices.

Les décisions ordinaires ne sont valablement prises que si elles ont été adoptées par les associés représentant plus de la moitié du capital social.

### **ARTICLE 24 - DECISIONS EXTRAORDINAIRES**

Sont extraordinaires les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle forme.

Sauf dispositions contraires des présents statuts, les décisions extraordinaires ne sont valablement prises, que si elles ont été adoptées par les associés représentant plus des trois quarts du capital social.

### **ARTICLE 25 - MODE DE CONSULTATION**

1.

Les décisions collectives résultent de votes formulés par écrit ou émis en assemblée générale. Elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Les décisions collectives sont prises à la demande de la gérance. Elles peuvent encore être prises à la demande d'un ou de plusieurs associés représentant plus du quart du capital social, à défaut par la gérance de consulter les associés trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée, ou encore par l'associé le plus diligent dans le cas de vacance de la gérance prévue à l'article 17 des présents statuts.

Enfin tout associé, après avoir vainement sollicité de la gérance, la consultation des associés, comme encore après cessation de fonction du dernier gérant, peut demander par voie de requête au président du Tribunal de Grande Instance, la désignation d'un mandataire de justice chargé de procéder à cette consultation. L'ordonnance nommant le mandataire fixera également l'objet de la consultation.

2.

Les décisions collectives peuvent résulter d'un vote formulé par écrit. Dans ce cas, le texte des résolutions proposées doit être adressé par la gérance ou par toute autre personne habilitée à procéder à la consultation, au dernier domicile connu de chacun des associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il est complété par tous renseignements et explications utiles.

La gérance est tenue de faire figurer, parmi les résolutions, celles proposées avant l'envoi des lettres par un ou plusieurs associés, quelle que soit la portion du capital qu'ils représentent.

Les associés doivent dans un délai de quinze jours francs à compter de l'envoi de la lettre recommandée, adresser à la gérance ou à la personne habilitée à la consultation, leur acceptation ou leur refus par pli recommandé avec demande d'avis de réception.

Pour chaque résolution, le vote est exprimé par "oui" ou par "non".

↓

Tout associé qui n'a pas adressé sa réponse dans le délai imparti, est considéré comme s'étant abstenu.

### 3.

Les décisions des associés peuvent aussi être prises en assemblées générales. Dans ce cas, l'assemblée générale est convoquée par la gérance ou par toute personne habilitée à procéder à la consultation.

Les convocations sont effectuées par lettre recommandée, adressée au dernier domicile connu de chaque associé ou par tout autre moyen et notamment par tous moyens de télécommunication électronique ou téléphonique.

La lettre de convocation contient sommairement l'objet de la réunion.

La gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour, les résolutions proposées avant l'envoi des lettres de convocation par un ou plusieurs associés, quelle que soit la portion du capital qu'ils représentent.

Le délai de convocation est de quinze jours francs.

L'assemblée générale se réunit au siège social ou en tout autre endroit du département du siège social indiqué dans l'avis de convocation.

Elle est présidée par le ou l'un des gérants ou par l'auteur de la convocation. A défaut, l'assemblée élit son président.

Le président de l'assemblée désigne un secrétaire choisi ou non parmi les associés.

Il est établi une feuille de présence indiquant les nom et domicile des associés et de leurs représentants ou mandataires, ainsi que le nombre de parts possédées par chaque associé. Cette feuille est émargée par les membres de l'assemblée entrant en séance, puis certifiée exacte par le président et le secrétaire, et reste déposée au siège social.

Il ne peut être mis en délibéré que les questions portées à l'ordre du jour.

### 4.

Lorsque les décisions des associés sont ou doivent être prises à l'unanimité, elles peuvent aussi être constatées dans un acte notarié ou sous seing privé, signé de tous les associés ou de leurs mandataires.

### ARTICLE 26 - VOTE - EFFET DES DECISIONS

Tout associé peut participer au vote des décisions collectives, quel que soit le nombre de parts lui appartenant.

Chaque associé a un nombre de voix égal au nombre de parts qu'il possède, sans limitation.

Le droit de vote par correspondance s'exerce personnellement. Le droit de vote des décisions prises en assemblée générale ou constatées par un acte, ne peut être exercé par un mandataire, associé ou non, que si ce mandataire est muni d'un pouvoir spécial.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même ceux dissidents ou incapables. Toutefois aucune décision augmentant les engagements d'un associé ne peut être prise sans le consentement de celui-ci.

### ARTICLE 27 - PROCES-VERBAUX

Les décisions collectives, lorsqu'elles ne font pas l'objet d'un acte signé de tous les associés ou de leurs mandataires, sont constatées par des procès-verbaux rédigés sur un registre spécial ou sur des feuillets mobiles.

Lorsque les associés sont consultés par correspondance, le procès-verbal est signé par la gérance ou la ou les personnes habilitées à procéder à la consultation.

Lorsque la décision est prise en assemblée, le procès-verbal est signé par le président de l'assemblée et le secrétaire.

Le procès-verbal peut aussi être signé par tous les associés présents, auquel cas l'établissement et l'émargement d'une feuille de présence ne sont pas nécessaires.

↓

En cas de consultation par un associé, un groupe d'associés ou un mandataire de justice, ou encore, à défaut de présentation du registre par la gérance, le procès-verbal doit être établi sur feuillets séparés et notifié à la société.

Les copies et extraits des décisions à produire en justice ou ailleurs sont signés par le ou les gérants.

Après la dissolution de la société et pendant la période de liquidation, ces copies ou extraits sont signés par le ou les liquidateurs.

## TITRE 5 - EXERCICE SOCIAL

### ARTICLE 28 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier juillet et finit le trente juin de chaque année.

### ARTICLE 29 - COMPTES

Il est établi par le gérant à la clôture de chaque exercice, 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 (bilan, compte de résultat, inventaire).

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

### ARTICLE 30 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES - PERTES

Les bénéfices nets peuvent être portés, en tout ou en 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 associés ont vocation à contribuer aux pertes en proportion du nombre de parts détenues, ces pertes pourront être, en fonction de la décision de l'assemblée générale :

- soit imputées sur les réserves,
- soit reportées à nouveau,
- soit mises à charge des associés, cette dernière décision ne pouvant résulter que d'une décision unanime des associés.

## TITRE 6 - DISSOLUTION ET LIQUIDATION

### ARTICLE 31 - DISSOLUTION ANTICIPEE

La gérance peut, si elle le juge utile, provoquer une décision extraordinaire de la collectivité des associés à l'effet de statuer sur la question de savoir s'il y a lieu de prononcer la dissolution de la société. Le même droit appartient à un associé ou à un groupe d'associé possédant le quart au moins du capital social.

### ARTICLE 32 - LIQUIDATION

A l'expiration du terme fixé par les statuts, ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, la collectivité des associés, par une décision extraordinaire, règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs. Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance.

Si la dissolution résulte d'une décision judiciaire, le ou les liquidateurs sont désignés par voie de justice.

La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

La collectivité des associés régulièrement constituée, conserve pendant toute la durée de la liquidation, le droit de prendre des décisions ordinaires et extraordinaires. Elle est consultée par le ou les liquidateurs, dans les mêmes formes

↓

et conditions que pendant la vie sociale. Les liquidateurs sont tenus de procéder à la consultation lorsqu'ils en sont requis par les associés représentant le quart au moins du capital social. Si les décisions sont prises en assemblées, celles-ci sont présidées par le ou l'un des liquidateurs, ou par la personne désignée par l'assemblée.

A défaut de fixation des pouvoirs du ou des liquidateurs par la collectivité des associés, le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus à l'effet de réaliser même à l'amiable, tout l'actif et d'éteindre le passif.

Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

#### **ARTICLE 33 - COMPETENCE**

Toutes contestations qui peuvent s'élever au cours de l'existence de la société ou, après sa dissolution, pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les associés et la société, soit entre les associés eux-mêmes, relatives aux affaires sociales ou à l'exécution ou l'interprétation des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents du lieu du siège social.

**TELS SONT LES STATUTS**

|

