

RCS : NANTES
Code greffe : 4401

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2017 D 01175
Numéro SIREN : 832 342 349
Nom ou dénomination : 4A

Ce dépôt a été enregistré le 03/10/2023 sous le numéro de dépôt 14991

27 Juin 2023

DONATION-PARTAGE

Par Monsieur Younes MARNISSI et Madame Aouatif MARNISSI née
LAMKARFED

SELARL

OFFICE NOTARIAL 1803



Avenue Housseau

B.P. 60317

44473 CARQUEFOU CEDEX

Téléphone 02 40 18 11 30

Télécopieur 02 40 25 17 09

EMAIL : carquefou.44026@notaires.fr

Enregistré au SPF-E
NANTES 2
Le 07/07/2023
Référence 2023 N 01770

100922301

EA/PC/

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE VINGT SEPT JUIN

A CARQUEFOU (Loire-Atlantique), Avenue du Housseau
PARDEVANT Maître Eric AUDOIRE Notaire Associé membre de la
Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « OFFICE NOTARIAL 1803 »,
titulaire d'un office notarial à CARQUEFOU (Loire-Atlantique), Avenue du
Housseau,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEURS

Monsieur Younes **MARNISSI**, Gérant de société, et Madame Aouatif Kacem **LAMKARFED**, Sage femme, demeurant ensemble à CARQUEFOU (44470) 18 avenue Melpomène.

Monsieur est né à FES (MAROC) le 13 mars 1984,

Madame est née à NANTES (44000) le 8 juin 1985.

Mariés à la mairie de SAINT-HERBLAIN (44800) le 17 septembre 2011 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

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

DONATAIRES

1/ Monsieur Hatim **MARNISSI**, écolier, demeurant à CARQUEFOU (44470) 18 avenue Melpomène.

Né à NANTES (44000) le 17 mars 2016.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.



Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ Mademoiselle Myriam MARNISSI, écolière, demeurant à CARQUEFOU (44470) 18 avenue Melpomène.
Née à NANTES (44000) le 13 décembre 2020.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

*Tous deux mineurs, sous l'administration légale pure et simple des **DONATEURS**, plus amplement dénommés ci-dessus, leurs parents, lesquels acceptent expressément en leur nom et qui agissent avec le consentement réciproque l'un de l'autre.*

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

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

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

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

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.

Concernant Madame Aouatif LAMKARFED :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Passeport.

Concernant Monsieur Hatim MARNISSI:

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

Concernant Mademoiselle Myriam MARNISSI:

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

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

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

En vue de prévenir toutes difficultés que 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.

Propriété des biens donnés

Observation étant ici faite que Monsieur Younes MARNISSI a constitué la société civile immobilière 4A au cours de son mariage et que l'apport en numéraire qu'il a fait constituait des deniers communs tel qu'il est indiqué dans les statuts, dont une copie est annexée aux présentes.

Par conséquent, les parts sociales acquises au cours du mariage sont considérées comme un bien commun.

Monsieur Younes MARNISSI et Madame Aouatif LAMKARFED sont donc conjointement **DONATEURS** aux présentes.

ABSENCE DE DONATION(S) ANTERIEURE(S)

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

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**, qui acceptent expressément, des biens ci-après désignés.

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

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

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

Biens communs de Madame Aouatif MARNISSI et Monsieur Younes MARNISSI

Article un

La nue-propiété des 3 parts sociales numérotées de 1 à 3 de la société civile immobilière dénommée 4A dont le siège social est à CARQUEFOU (44470), 18 avenue Melpomène au capital de 500,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 832 342 349.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à VINGT-SIX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET DIX CENTIMES (26 789,10 EUR).

Il résulte d'une évaluation annexée aux présentes, réalisée par Monsieur Matthieu GUILLARD, expert-comptable mémorialiste au sein du cabinet EFI SCIENCES, sis à SAINT-HERBLAIN (44800), 5 rue Jacques Brel – Immeuble Les Reglets Bâtiment A, que la SCI 4A peut être évaluée à 178 594,00 €.

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 70%, soit: NEUF MILLE TROIS CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS ET DIX-NEUF CENTIMES (9 376,19 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 70%, soit: NEUF MILLE TROIS CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS ET DIX-NEUF CENTIMES (9 376,19 EUR),

Soit pour la nue-propiété d'une valeur de HUIT MILLE TRENTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES,

Ci, 8 036,73 EUR

Article deux

La nue-propiété des 3 parts sociales numérotées de 4 à 6 de la société civile immobilière dénommée 4A dont le siège social est à CARQUEFOU (44470), 18 avenue Melpomène au capital de 500,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 832 342 349.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à VINGT-SIX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET DIX CENTIMES (26 789,10 EUR),

Il résulte d'une évaluation annexée aux présentes, réalisée par Monsieur Matthieu GUILLARD, expert-comptable mémorialiste au sein du cabinet EFI SCIENCES, sis à SAINT-HERBLAIN (44800), 5 rue Jacques Brel – Immeuble Les Reglets Bâtiment A, que la SCI 4A peut être évaluée à 178 594,00 €.

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 70%, soit: NEUF MILLE TROIS CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS ET DIX-NEUF CENTIMES (9 376,19 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 70%, soit: NEUF MILLE TROIS CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS ET DIX-NEUF CENTIMES (9 376,19 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de HUIT MILLE TRENTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES,

Ci, 8 036,73 EUR

Ensemble **16 073,46 EUR**

Valeur totale de la masse : **16 073,46 EUR**

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

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent à la moitié de la masse des biens donnés et partagés soit **HUIT MILLE TRENTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES (8 036,73 EUR)**.

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

Attributions à Monsieur Hatim MARNISSI

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- L'article un de la masse à partager
(droits sociaux)

D'une valeur de HUIT MILLE TRENTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES,

Ci, 8 036,73 EUR

Soit total égal à **8 036,73 EUR**

Ce lot remplit son attributaire du montant de ses droits.

Attributions à Mademoiselle Myriam MARNISSI

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

- L'article deux de la masse à partager
(droits sociaux)

D'une valeur de HUIT MILLE TRENTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES,

Ci, 8 036,73 EUR

Soit total égal à **8 036,73 EUR**

Ce lot remplit son attributaire du montant de ses droits.

QUATRIEME PARTIE CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

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

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUDE 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**.

CLAUDE D'EXCLUSION DE L'INDIVISION PACSIMONIALE

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

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

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

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Les **DONATEURS** se réservent expressément, chacun d'eux en ce qui le concerne, le droit de retour sur les **BIENS** présentement donnés et partagés, conformément à l'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.

Le retour aura lieu de plein droit.

Il portera sur tous les **BIENS** effectivement donnés par le **DONATEUR** au **DONATAIRE** prédécédé et figurant dans son lot.

Le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature 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.

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

Lorsque le droit de retour conventionnel ne s'exerce pas, le **DONATEUR** bénéficie, en tant que père et/ou mère du **DONATAIRE**, d'un droit de retour légal du **BIEN** donné s'il venait à lui prédécéder sans postérité, et ce aux termes et dans les conditions de l'article 738-2 du Code civil. Le **DONATEUR** n'a pas la faculté de renoncer à ce droit légal de nature successorale avant l'ouverture de la succession en question.

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, 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.

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

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès, et est fondée aux présentes sur la stabilité du démembrement.

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

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

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

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

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A L'ALIENATION

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

"Lorsque, au jour de la donation ou postérieurement, le donateur et tous les héritiers réservataires présumptifs ont consenti à l'aliénation du bien donné, aucun héritier réservataire, même né après que le consentement de tous les héritiers intéressés a été recueilli, ne peut exercer l'action contre les tiers détenteurs.

S'agissant des biens légués, cette action ne peut plus être exercée lorsque les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation."

En conséquence, les parties et particulièrement le **DONATEUR** 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.

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, 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.

RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

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

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

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

EN CE QUI CONCERNE LES PARTS SOCIALES DONNEES EN NUE-PROPRIETE

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-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

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-propiétaire 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.

Toutefois, ils n'en auront la jouissance qu'au jour du décès du survivant des **DONATEURS**, 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 expressément convenu que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation-partage s'imputera, le moment venu, sur ses droits dans la succession ainsi que le prévoit l'article 758-6 du Code civil.

Le Notaire soussigné a porté en tant que de besoin 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.

Conditions d'exercice de l'usufruit réservé

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

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

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

Ils maintiendront les immeubles, s'ils sont bâtis, en bon état de réparations, grosses ou menues. Ils pourront dans cette hypothèse faire tous décors et

embellissements qu'ils voudront dans les immeubles donnés à charge de les laisser en fin d'usufruit au nu-propriétaire.

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

Réversion d'usufruit – Biens communs

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

Les **DONATEURS** font réserve expresse à leur profit de l'usufruit de ces biens.

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

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

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

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

<u>CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX</u>
--

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.

La SCI 4A a été initialement constituée par suite d'un acte sous signature privée en date du 29 septembre 2017, enregistrés.

Les statuts ont été modifiés, savoir :

- Aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire en date du 6 mars 2019, portant sur le transfert du siège social au 18 avenue melpomène à CARQUEFOU (44470).
- Aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire en date du 2 mai 2020, autorisant la cession de 3 parts sociales de la SARL FES HOLDING, au profit de Monsieur Younes MARNISSI, gérant et associé unique.

Jusqu'à ce jour, les statuts n'ont subi aucune autre modification.

Objet :

La société a pour objet :

- L'acquisition, la gestion, l'administration, l'exploitation, la location ou la sous-location par bail, de tous biens immobiliers, apportés à la Société au cours de la vie sociale ou acquis par elle ;
- Et plus généralement, la réalisation de toutes opérations, pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet social, ou à tout autre objet similaire ou connexe, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la Société.

Gérant :

La société est actuellement dirigée par Monsieur Younes MARNISSI.

Capital social :

Le capital social est fixé à la somme de 500 Euros.

Il est divisé en 20 parts sociales de 25,00 Euros chacune de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées en totalité, numérotées de 1 à 20, et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs.

Suite à la cession de parts sociales, réalisées le 2 mai 2020, le capital social est fixé à 500 Euros correspondant à 20 parts de 25 euros de valeur nominale, entièrement libérées numérotées de 1 à 20, attribuées à :

Monsieur Younes MARNISSI à concurrence de 20 parts, numérotées de 1 à 20.

Siège social : 18 avenue Melpomène, 44470 CARQUEFOU

Répartition des pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propriétaire :

Les dispositions statutaires répartissant les pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propriétaire sont celles qui sont indiquées ci-après, faisant l'objet d'une modification statutaire.

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

Les statuts de la société **ne prévoient pas d'agrément** dans l'hypothèse de la présente donation ainsi qu'il est relaté ci-après :

« ARTICLE 12 – CESSIION ENTRE VIFS DES PARTS

[...]

12.3 Agrément des cessions

Les parts sociales sont librement cessibles entre conjoints ainsi qu'entre ascendants et descendants, y compris les enfants, petits-enfants et arrières petits-enfants. »

Modification des statuts :

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

« ARTICLE 8 – PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à la somme de : CINQ EUROS (500,00 EUR). Il est divisé en 20 parts sociales de 25,00€ chacune, numérotées de 1 à 20, entièrement libérées, attribuées ainsi qu'il suit :

I – Lors de la constitution de la société, les parts étaient réparties comme suit :

- *Monsieur Younes MARNISSI en rémunération de son apport en numéraire 17 parts, numérotées de 1 à 17*
- *La société FES HOLDING en rémunération de son apport en numéraire 3 parts, numérotées de 18 à 20.*

II – Par suite de la cession de parts sociales consentie par la SARL FES HOLDING au profit de Monsieur Younes MARNISSI suivant acte de cession en date du 2 mai 2020, le capital social a été réparti comme suit :

- *Monsieur Younes MARNISSI à concurrence de 20 parts, ci vingt parts, numérotées de 1 à 20.*

III – Par suite de la donation-partage de parts sociales en nue-propriété consentie par Monsieur Younes MARNISSI et Madame XX MARNISSI, au profit de Monsieur Hatim MARNISSI et Madame Myriam MARNISSI, suivant acte reçu par Maître Eric AUDOIRE, notaire à CARQUEFOU, le 27 juin 2023, le capital social est réparti comme suit :

Nom de l'associé	Plein propriétaire	Usufruitier	Nu-propriétaire
Younes MARNISSI	14 parts sociales, numérotées de 7 à 20	6 parts sociales, numérotées de 1 à 6.	
Hatim MARNISSI			3 parts sociales, numérotées de 1 à 3.
Myriam MARNISSI			3 parts sociales, numérotées de 4 à 6.

Total égal au nombre de parts soit 20 parts sociales. »

Il a également été décidé par le gérant, Monsieur Younes MARNISSI, DONATEUR aux présentes, de procéder à la modification statutaire suivante :

« ARTICLE 11 – DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DES PARTS SOCIALES

11.1 Droits des associés

Démembrement

En cas de démembrement portant sur les parts sociales, il est prévu ce qui suit :

➤ Droit de vote du nu-propriétaire :

Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sous réserve du droit de participation de l'usufruitier ci-après défini, pour la décision suivante :

- exclusion d'un associé nu-propriétaire.

➤ Droit de vote cumulatif de l'usufruitier et du nu-propriétaire :

Le droit de vote appartient conjointement à l'usufruitier et au nu-propriétaire pour les décisions suivantes :

- dissolution anticipée de la société,
- changement de forme de la société,
- prorogation de la société,
- changement de nationalité,
- augmentation des engagements des associés,

En cas de désaccord, il est considéré que les titulaires conjoints du droit de vote se sont abstenus.

➤ Droit de vote de l'usufruitier :

Le droit de vote appartient à l'usufruitier, sous réserve du droit de participation à l'assemblée générale du nu-propriétaire ci-après défini, pour les décisions suivantes :

- changement ou extension du siège social,
- vente d'un actif
- achat d'un actif
- mise en réserve des bénéfices sociaux,
- vente de tout actif social,

- affectation, répartition et distribution des bénéfices sociaux ordinaires et exceptionnels, précision étant ici faite qu'en cas de distribution d'un bénéfice exceptionnel provenant de la vente d'un actif, sa répartition devra se faire, sauf accord différent de l'ensemble des usufruitiers et nus-propriétaires, au prorata des droits de chacun, l'usufruit devant être estimé sur la base de l'évaluation fiscale.

- agrément d'un nouvel associé
- et pour toutes les décisions non visées au présent article.

En ce qui concerne la vente d'un bien immobilier appartenant à la société il est ici précisé que le droit de vote appartenant à l'usufruitier est limité dans les conditions suivantes :

Il devra réemployer le prix de vente au nom de la société civile immobilière dans une acquisition immobilière ou dans un placement sécurisé (monétaire, obligation, SCPI). Tout autre placement devra faire l'objet d'un accord des nus-proprétaires donné à la majorité des trois quarts des associés.

➤ **Droit de participation aux assemblées :**

L'usufruitier et le nu-proprétaire doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles ils n'exercent pas de droit de vote.

A cette fin, ils bénéficient du droit d'information et du droit de communication.

Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote et peuvent obtenir que soient consignés dans les procès-verbaux leurs observations éventuelles. La même faculté leur est accordée en cas de consultation écrite.

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-proprétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés. »

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, l'associé unique, Monsieur Younes MARNISSI, DONATEUR aux présentes, est signataire de la présente donation et accepte, par la signature du présent acte authentique, la mutation des parts sociales.

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.

DECHARGE RESPECTIVE

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

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

PRESOMPTION DE PROPRIETE

En application des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès tout bien meuble ou immeuble appartenant

pour l'usufruit au défunt et pour la nue-propriété à l'un de ses présomptifs héritiers sauf si le démembrement résulte d'une donation reçue par acte authentique plus de trois mois avant le décès et si la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème fiscal. A défaut d'un tel acte, la preuve contraire peut notamment résulter d'une donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine quel qu'en soit l'auteur en vue de financer plus de trois mois avant le décès l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi, ou encore par la production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

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

DECLARATIONS FISCALES

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

La situation fiscale est la suivante :

Monsieur Hatim MARNISSI a reçu de Monsieur Younes MARNISSI :

Part lui revenant :	4 018,37 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- <u>0,00 €</u>
Part imposable :	4 018,37 €

Abattement applicable :	- <u>100 000,00 €</u>
Abattement déjà utilisé :	- <u>0,00 €</u>
Abattement utilisé :	- <u>4 018,37 €</u>
Abattement résiduel :	95 981,63 €

Part nette taxable :	0,00 €
----------------------	--------

Droits à payer :	0,00 €
------------------	--------

Monsieur Hatim MARNISSI a reçu de Madame Aouatif MARNISSI :

Part lui revenant :	4 018,37 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- <u>0,00 €</u>
Part imposable :	4 018,37 €

Abattement applicable :	- <u>100 000,00 €</u>
Abattement déjà utilisé :	- <u>0,00 €</u>
Abattement utilisé :	- <u>4 018,37 €</u>
Abattement résiduel :	95 981,63 €

Part nette taxable :	0,00 €
----------------------	--------

Droits à payer :	0,00 €
------------------	--------

Mademoiselle Myriam MARNISSI a reçu de Monsieur Younes MARNISSI :

Part lui revenant :	4 018,37 €
---------------------	------------

A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- <u>0,00 €</u>
Part imposable :	4 018,37 €

Abattement applicable :	- <u>100 000,00 €</u>
Abattement déjà utilisé :	- <u>0,00 €</u>
Abattement utilisé :	- <u>4 018,37 €</u>
Abattement résiduel :	95 981,63 €

Part nette taxable : 0,00 €

Droits à payer : 0,00 €

Mademoiselle Myriam MARNISSI a reçu de Madame Aouatif MARNISSI :

Part lui revenant :	4 018,37 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- <u>0,00 €</u>
Part imposable :	4 018,37 €

Abattement applicable :	- <u>100 000,00 €</u>
Abattement déjà utilisé :	- <u>0,00 €</u>
Abattement utilisé :	- <u>4 018,37 €</u>
Abattement résiduel :	95 981,63 €

Part nette taxable : 0,00 €

Droits à payer : 0,00 €

Total des droits à payer 0,00 €

ENREGISTREMENT

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

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention des **DONATAIRES**, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ces derniers, de leur mandataire, de leur notaire, ou de leur ayant droit.

Néanmoins, le notaire leur adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse des **DONATAIRES** qui a été utilisée pour correspondre avec eux durant toute la durée du dossier.

FRAIS

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

TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui sera subrogé dans tous les droits du **DONATEUR** pour se faire délivrer, en 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.

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

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

DON A LA FONDATION "NOTAIRE ET BRETON"

Le notaire soussigné informe les parties au présent acte qu'il soutient l'action de la Fondation "Notaire et Breton", créée par le conseil régional des notaires de la cour d'appel de Rennes.

La Fondation "Notaire et Breton" apporte son soutien à des projets en faveur des familles, du logement, de la santé, de l'aide aux personnes, de l'éducation et de la formation, sur le territoire des cinq départements du ressort de la cour d'appel de Rennes, savoir la Loire-Atlantique, l'Ille-et-Vilaine, les Côtes d'Armor, le Finistère et le Morbihan.

La Fondation "Notaire et Breton" a mis en place l'opération "1 acte = 1 euro" afin de permettre aux notaires donateurs, de soutenir ses actions par le versement d'un euro pour chaque acte authentique signé.

Le notaire soussigné, par la signature du présent acte, effectue un don d'un euro à la Fondation "Notaire et Breton".

Les parties prennent acte de cette action de solidarité en s'y associant pleinement par la régularisation du présent acte authentique.

Les actions de la Fondation "Notaire et Breton" peuvent être suivies, sur le site internet www.notaireetbreton.bzh et sur les réseaux sociaux "Notaire et Breton".

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.

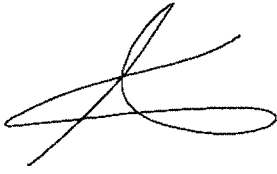
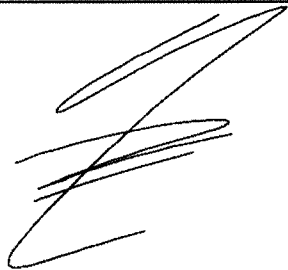
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

Mme MARNISSI Aouatif agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à CARQUEFOU le 27 juin 2023	
M. MARNISSI Younes a signé à CARQUEFOU le 27 juin 2023	
et le notaire Me AUDOIRE ERIC a signé à CARQUEFOU L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE VINGT SEPT JUIN	

Saint Herblain, le 28 avril 2023

Monsieur MARNISSI Younès
SCI 4A
35 RUE DE LA CHABOSSIÈRE
44340 BOUGUENAIS

Nos Réf. : LMR/SEG

Monsieur,



Vous trouverez ci-dessous notre évaluation des parts de la SCI 4A :

| Constitution de la société et répartition du capital

Le société SCI 4A a été créée en 09/2017 avec un capital de 500 € composé de 20 parts. Ces 20 parts sont décomposés comme suit :

- M. Younès MARNISSI : 20 parts ;
- TOTAL = 20 parts.

| Composition des bâtiments :

La SCI est propriétaire des biens suivants :

- Un local commercial et une maison à CARQUEFOU en 2017 : 230 000 €
- Des travaux pour un local commercial en 2020 et 2021 : 118 500 €
- Une maison à NANTES en 2022 : 320 000 € ;
- Une maison à rénover à CARQUEFOU en 2022 : 29 500 € (50 %) ;
- Un ensemble immobilier à SAINT-JEAN-DE-MONY acquis en 2023 : 120 000 €

Total des investissements : 818 000 €.

| Evaluation des bâtiments :

Ces biens ont fait l'objet d'une estimation. Ces valeurs sont résumées ci-dessous :

- Local commercial et une maison à CARQUEFOU : 267 000 € ;
- Maison à CARQUEFOU : 200 000 € ;
- Maison à NANTES : 320 000 € ;
- Maison à rénover à CARQUEFOU : 29 500 € ;
- Ensemble immobilier à CARQUEFOU : 120 000 €.

Total de l'estimation : 936 500 €

| Estimations des plus-values sur immeuble :

Les valeurs d'achats telles qu'elles ressortent du bilan 31/12/2022 s'élèvent à 617 849 € nettes d'amortissement.

Le 5 mai 2023, la SCI a acquis un bien immobilier d'une valeur de 120 000 € intégralement financé par un apport en compte courant de M. Younès Marnissi. Cette dernière opération n'a pas d'impacts sur le calcul de la plus-value.

La plus-value globale estimée : $816\,500\,€ - 617\,849\,€ = 198\,651\,€$

| Détermination de la valeur des parts :

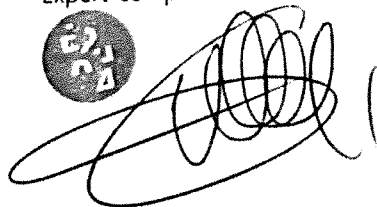
La valeur des parts peut donc être calculée comme suit :

- Capitaux propres au 31/12/2022 : - 20 057 €
- Plus-values latentes sur biens immobiliers : 198 651 €
- Total valorisation : 178 594 €

La valorisation d'une part de la SCI 4A est donc de 8 929.70 €.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Matthieu GUILLARD
Expert-comptable mémorialiste



Liste des annexes :

- Evaluation SCI 4A VDEF

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le
notaire soussigné, délivrée sur 23 pages, sans renvoi ni mot nul.



SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE (SCI) + 4A

Société civile immobilière au capital de 500,00 Euros
Siège social : 18 avenue Melpomène
44470 - CARQUEFOU
RCS NANTES
832 342 349

STATUTS

MISE A JOUR SUITE A DONATION-PARTAGE DES PARTS SOCIALES EN
NUE-PROPRIETE
du 27 juin 2023

A CARQUEFOU,
Le 27 JUIN 2023

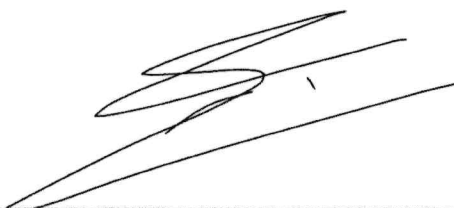
Pour copie certifiée conforme

Monsieur Younes MARNISSI du Gérant Associé

M. Younes MARNISSI

Fait à CARQUEFOU

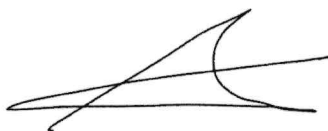
Le 27 juin 2023

A stylized handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping 'S' shape followed by a horizontal line and a small vertical tick mark.

Mme Aouatif MARNISSI

Fait à CARQUEFOU

Le 27 juin 2023

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping 'A' shape followed by a horizontal line and a small vertical tick mark.

TITRE I

FORME - DENOMINATION SOCIALE - OBJET SOCIAL SIEGE SOCIAL - DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les soussignés, ainsi que par les propriétaires de parts sociales qui pourraient être créées ultérieurement, une société civile régie par les dispositions des articles 1832 à 1870-1 du Code Civil, par toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition, la gestion, l'administration, l'exploitation, la location ou la sous-location par bail, de tous biens immobiliers, apportés à la Société au cours de la vie sociale ou acquis par elle ;
- Et plus généralement, la réalisation de toutes opérations, pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet social, ou à tout autre objet similaire ou connexe, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale :

4A

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

Elle doit être précédée ou suivie des mots « Société Civile », suivis de l'indication du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social de la Société est fixé au :

18 avenue Melpomène - 44470 CARQUEFOU

Ce siège social ne pourra être transféré que par décision collective extraordinaire des associés.

Toutefois, si le siège social est transféré dans une commune dépendant du même Tribunal de Commerce (ou du même Tribunal de Grande Instance statuant en matière commerciale), cette décision pourra être prise par la gérance qui est alors habilitée à modifier les statuts en conséquence et à procéder à toutes formalités nécessaires.

4.17.

3

4.17.

ARTICLE 5 - DUREE

La société est constituée pour une durée de QUATRE VINGT-DIX-NEUF ANS à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés compétent, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

Le point de départ de ce délai est la date d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Au moins un an avant la date d'expiration de la société, la collectivité des associés devra être consultée à l'effet de décider de la prorogation de la société.

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 consultation prévue ci-dessus.

La décision de prorogation sera prise à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

ARTICLE 6 - APPORTS

1 - Contenu des apports

Le capital social est constitué par les apports suivants :

- Monsieur Younes MARNISSI apporte à la Société

La somme de 425 Euros, ci 425 Euros

étant précisé que la somme de 425 (QUATRE CENT VINGT CINQ) Euros correspond à la libération totale de 17 parts sociales de VINGT CINQ (25) Euros chacune de valeur nominale, souscrites en totalité par Monsieur Younes MARNISSI,

- La société FES HOLDING apporte à la Société

La somme de 75 Euros, ci 75 Euros

étant précisé que la somme de 75 (SOIXANTE QUINZE) Euros correspond à la libération totale de 3 parts sociales de VINGT CINQ (25) Euros chacune de valeur nominale, souscrites en totalité par la société FES HOLDING,

Soit au total la somme de 500 Euros, ci - 500 Euros.

Les associés s'obligent à procéder au versement correspondant à leur apport, libéré en totalité, dans les huit jours de la demande qui leur sera faite par la gérance, par lettre simple ou recommandée avec demande d'avis de réception.

Y.N.

Y.N.

2 - Clauses relatives à la situation du conjoint commun en biens de l'apporteur

Aux présentes est intervenue :

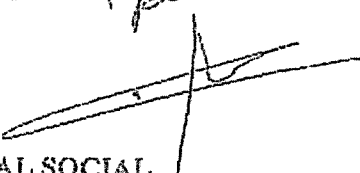
- Madame Aouatif MARNISSI, née LAMKARFED

Mariée sous le régime de la communauté de biens à Monsieur Younes MARNISSI, soussigné, apporteur de deniers dépendant de la communauté de biens existant entre eux.

Madame Aouatif MARNISSI reconnaît avoir été avertie en application de l'article 1832-2 du Code civil de l'apport envisagé et de la possibilité qui lui est offerte d'acquérir personnellement la qualité d'associé dans la présente société pour la moitié des parts souscrites.

Madame Aouatif MARNISSI déclare ne pas avoir l'intention de devenir personnellement associé et renoncer pour l'avenir à revendiquer la qualité d'associé ; la qualité d'associé devant être reconnue de ce fait à son conjoint pour la totalité des parts souscrites.

(Signature du conjoint précédée de « Bon pour accord »)

bon pour accord


ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 500 Euros.

Il est divisé en 20 (VINGT) parts sociales de VINGT CINQ (25) Euros chacune de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées en totalité, numérotées de 1 à 20, et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, tels qu'indiqués à l'article 8 ci-après.

La somme correspondant à l'intégralité du capital social souscrit sera versé à la Société au fur et à mesure des appels de fonds, émis par la gérance.

Les associés auront toujours la faculté de libérer le capital social par anticipation.

La libération du capital social peut être effectuée par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible de l'associé sur la Société.

Y.M.

Y.M.

ARTICLE 8 – PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à la somme de : CINQ EUROS (500,00 EUR). Il est divisé en 20 parts sociales de 25,00€ chacune, numérotées de 1 à 20, entièrement libérées, attribuées ainsi qu'il suit :

I – Lors de la constitution de la société, les parts étaient réparties comme suit :

- Monsieur Younes MARNISSI en rémunération de son apport en numéraire 17 parts, numérotées de 1 à 17
- La société FES HOLDING en rémunération de son apport en numéraire 3 parts, numérotées de 18 à 20.

II – Par suite de la cession de parts sociales consentie par la SARL FES HOLDING au profit de Monsieur Younes MARNISSI suivant acte de cession en date du 2 mai 2020, le capital social a été réparti comme suit :

- Monsieur Younes MARNISSI à concurrence de 20 parts, ci vingt parts, numérotées de 1 à 20.

III – Par suite de la donation-partage de parts sociales en nue-propriété consentie par Monsieur Younes MARNISSI et Madame XX MARNISSI, au profit de Monsieur Hatim MARNISSI et Madame Myriam MARNISSI, suivant acte reçu par Maître Eric AUDOIRE, notaire à CARQUEFOU, le 27 juin 2023, le capital social est réparti comme suit :

Nom de l'associé	Plein propriétaire	Usufruitier	Nu-propriétaire
Younes MARNISSI	14 parts sociales, numérotées de 7 à 20	6 parts sociales, numérotées de 1 à 6.	
Hatim MARNISSI			3 parts sociales, numérotées de 1 à 3.
Myriam MARNISSI			3 parts sociales, numérotées de 4 à 6.

Total égal au nombre de parts soit 20 parts sociales.

ARTICLE 9 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

9.1 Augmentation

Le capital social pourra être augmenté, en une ou plusieurs fois, par décision collective de l'assemblée générale extraordinaire.

Cette augmentation pourra avoir lieu soit au moyen d'apports nouveaux en numéraire ou en nature, soit au moyen d'une incorporation des réserves. En cas d'apports nouveaux en numéraire, ceux-ci pourront être libérés par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société.

Y.M. 6 Y.M.

Lors de l'augmentation du capital social, la collectivité des associés devra décider si cette augmentation aura lieu par élévation de la valeur nominale des parts ou par création de parts nouvelles. Les attributaires de parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, devront être formellement agréés par les associés. La création de parts nouvelles peut donner lieu au versement d'une prime d'émission.

9.2 Réduction de capital

Le capital social peut être réduit, par décision collective de l'assemblée générale extraordinaire.

Cette réduction pourra avoir lieu par remboursement ou rachat de parts, par réduction de leur montant nominal ou de leur nombre. La décision des associés emportant acceptation ou constatation, selon le cas, du retrait d'un associé, ou la décision dont il résulte que ne sont pas agréés les héritiers ou légataires d'un associé décédé, vaut réduction du capital social.

Cette réduction se fera au moyen de l'annulation des parts sociales concernées à hauteur de la valeur nominale de celles de ces parts qui ne seraient pas rachetées par les associés ou tout autre personne par eux désignés.

La gérance a tous les pouvoirs pour régulariser l'opération et la rendre opposable aux tiers.

ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé dans la Société résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts sociales régulièrement consenties et constatées.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents, pourra être délivrée, aux frais de la Société, à tout associé qui en fera la demande.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. En cas d'indivision, les copropriétaires seront tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique.

ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DES PARTS SOCIALES

11.1 Droits des associés

Démembrement

En cas de démembrement portant sur les parts sociales, il est prévu ce qui suit :

> Droit de vote du nu-propriétaire :

Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sous réserve du droit de participation de l'usufruitier ci-après défini, pour la décision suivante :

- exclusion d'un associé nu-propriétaire.

> Droit de vote cumulatif de l'usufruitier et du nu-propriétaire :

Le droit de vote appartient conjointement à l'usufruitier et au nu-propriétaire pour les décisions suivantes :

- dissolution anticipée de la société,
- changement de forme de la société,
- prorogation de la société,
- changement de nationalité,
- augmentation des engagements des associés,

En cas de désaccord, il est considéré que les titulaires conjoints du droit de vote se sont abstenus.

4.17. 7 4.17.

➤ Droit de vote de l'usufruitier :

Le droit de vote appartient à l'usufruitier, sous réserve du droit de participation à l'assemblée générale du nu-propiétaire ci-après défini, pour les décisions suivantes :

- changement ou extension du siège social,
- vente d'un actif
- achat d'un actif
- mise en réserve des bénéfices sociaux,
- vente de tout actif social,
- affectation, répartition et distribution des bénéfices sociaux ordinaires et exceptionnels, précision étant ici faite qu'en cas de distribution d'un bénéfice exceptionnel provenant de la vente d'un actif, sa répartition devra se faire, sauf accord différent de l'ensemble des usufruitiers et nus-propiétaires, au prorata des droits de chacun, l'usufruit devant être estimé sur la base de l'évaluation fiscale.
- agrément d'un nouvel associé
- et pour toutes les décisions non visées au présent article.

En ce qui concerne la vente d'un bien immobilier appartenant à la société il est ici précisé que le droit de vote appartenant à l'usufruitier est limité dans les conditions suivantes :

Il devra réemployer le prix de vente au nom de la société civile immobilière dans une acquisition immobilière ou dans un placement sécurisé (monétaire, obligation, SCPI). Tout autre placement devra faire l'objet d'un accord des nus-propiétaires donné à la majorité des trois quarts des associés.

➤ Droit de participation aux assemblées :

L'usufruitier et le nu-propiétaire doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles ils n'exercent pas de droit de vote. A cette fin, ils bénéficient du droit d'information et du droit de communication.

Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote et peuvent obtenir que soient consignés dans les procès-verbaux leurs observations éventuelles. La même faculté leur est accordée en cas de consultation écrite.

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propiétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés. »

ARTICLE 12 - CESSION ENTRE VIFS DES PARTS

12.1 Forme des cessions

Toute cession de parts doit être constatée par écrit, soit par acte sous-seings privés enregistré, soit par acte notarié.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine.

4.17.

4.17.

12.2 Opposabilité des cessions

Les cessions de parts sociales sont rendues opposables à la Société, soit par la signification par acte d'huissier de justice, soit par l'acceptation du gérant de la Société dans un acte authentique.

Pour être opposables aux tiers, ces cessions doivent faire l'objet d'un dépôt au greffe du Tribunal compétent de deux originaux de l'acte sous-seings privés, ou de deux copies authentiques de l'acte notarié.

12.3 Agrément des cessions

Les parts sociales sont librement cessibles entre conjoints ainsi qu'entre ascendants et descendants, y compris les enfants, petits-enfants et arrière-petits-enfants.

Toutes les autres cessions sont soumises à agrément.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui envisage de céder ses parts devra notifier le projet de cession à la Société et à chacun de ses associés, indiquant le nombre de parts cédées, les nom, prénom, nationalité, profession et domicile du cessionnaire et le prix proposé.

Cette notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte extrajudiciaire, ou par remise en main propre contre récépissé.

Dans le mois suivant la notification du projet de cession à la Société, la gérance prend toutes dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet, en convoquant une Assemblée Générale Extraordinaire à cet effet.

L'agrément sera obtenu par décision collective extraordinaire d'un ou plusieurs associés représentant au moins les trois quarts (3/4) des parts composant le capital social.

La décision des associés ne sera pas motivée et la gérance la notifiera à l'associé cédant par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé, dans les deux mois de la demande.

Cession agréée

Si la cession de parts sociales est agréée, elle devra être régularisée avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la notification de l'agrément. A l'issue de ce délai et à défaut de régularisation, le cédant sera réputé avoir renoncé à la cession projetée.

Refus d'agrément - Offre d'achat

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés peuvent soit se porter acquéreurs des parts sociales eux-mêmes, soit proposer une tierce personne ayant obtenu l'agrément, soit faire racheter les parts par la Société.

Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir les parts sociales du cédant, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

7.11. 9. 8.12.

La demande de l'un (ou des) associé(s) est adressée à la Société et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par lettre remise en main propre contre récépissé, dans un délai d'un mois à partir de la notification par le gérant du refus d'agrément.

Elle indique le nombre de parts dont le rachat est proposé et le prix qui est offert.

Le gérant opère, au vu des demandes présentées, le projet de répartition des parts comme indiqué ci-dessus.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts sociales, le gérant, au nom de la Société, peut faire acquérir les parts par un tiers qu'il désigne à cette fin.

Le gérant peut aussi, au nom de la Société, procéder au rachat des parts. Les parts sont alors annulées et le capital social est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

Le gérant notifie au cédant le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. Cette notification a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par lettre remise en main propre contre récépissé, dans un délai de 4 mois à partir de la notification du projet de cession faite par le cédant.

Le cédant, au vu des propositions qui lui sont faites, peut toujours renoncer à la cession.

Il peut aussi accepter ces propositions, mais en contester le prix. Celui-ci est alors fixé par un expert, désigné par le candidat acquéreur et le cédant, ou à défaut d'accord entre eux, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés, et sans recours possible, dans les conditions de l'article 1843-4 du Code Civil.

L'expert notifie son rapport à la Société et à chacun des associés. Jusqu'à l'acceptation, ~~expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession.~~

En cas de renonciation de l'un ou de plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer tout associé ou tiers de son choix, ou la société peut décider de racheter les parts comme indiqué ci-dessus. Les honoraires et frais d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le cessionnaire.

La partie qui renonce à l'opération de cession postérieurement à la désignation de l'expert supporte les honoraires et frais de l'expertise.

Refus d'agrément - Défaut d'offre d'achat

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de 12 mois, à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans ce délai de 12 mois, la dissolution de la Société.

7.17.

7.17.

ARTICLE 13 - NANTISSEMENTS

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, signifié à la Société par acte d'huissier de justice, ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis.

Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts sociales selon la procédure décrite à l'article 12 des statuts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales, à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la cession à chacun des associés et à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception de la lettre constituant le point de départ du délai.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de 7 jours, à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs, à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la Société peut racheter elle-même les parts sociales, en vue de leur annulation.

ARTICLE 14 - RÉALISATION FORCÉE

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les associés ont donné leur consentement doit être notifiée un mois avant la cession, à chacun des associés et à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception de la lettre constituant le point de départ du délai.

~~Les associés peuvent décider la dissolution de la Société ou l'acquisition des parts sociales comme en matière de cession. Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue en matière de nantissement. Le non-exercice de cette faculté emporte l'agrément de l'acquéreur.~~

ARTICLE 15 - DÉCÈS D'UN ASSOCIÉ

En cas de décès d'un associé, la Société n'est pas dissoute, mais continue entre les associés survivants, ainsi que le conjoint survivant, les héritiers et ayants-droits de l'associé décédé, lesquels ne sont pas soumis à agrément.

Cette stipulation s'applique également dans le cas du décès d'un associé unique, ayant réuni toutes les parts sociales en une seule main, à quelque époque que ce soit.

Pour l'exercice de leurs droits d'associé, le conjoint survivant, les héritiers et les ayants-droits doivent justifier de leur identité personnelle et de leurs qualités héréditaires, le gérant pouvant exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant cette qualité.

47.

47.

Ils doivent également justifier de la désignation du mandataire commun chargé de les représenter pendant la durée de l'indivision.

Toute personne morale à laquelle une succession est dévolue doit obtenir l'agrément des associés survivants suivant décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 16 - DONATION DE PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont librement transmissibles par donation, de quelque forme qu'elle soit, entre conjoints, ainsi qu'entre ascendants et descendants, y compris les enfants, petits-enfants et arrière-petits-enfants.

La donation à une personne autre qu'un conjoint, autre qu'un ascendant ou qu'un descendant, y compris enfants, petits-enfants et arrière-petits-enfants, reste soumise à l'agrément dans les conditions fixées par l'article 12 des statuts.

ARTICLE 17 - NOMINATION DU GERANT

La société est gérée et administrée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, associées ou non, nommées avec ou sans limitation de durée par décision collective ordinaire des associés.

Le gérant sortant est rééligible.

ARTICLE 18 - FIN DES FONCTIONS DU GERANT

Les fonctions du gérant prennent fin à l'arrivée du terme fixé.

Cette fin peut aussi avoir lieu pour démission. Cette démission ne peut avoir lieu que pour causes légitimes.

Le gérant pourra être révoqué suivant décision collective ordinaire des associés. Le gérant associé participe au vote de la résolution concernant sa révocation.

Tout gérant révoqué sans juste motif a droit à des dommages-intérêts. Le gérant est également révocable par les Tribunaux pour causes légitimes, à la demande de tout associé.

Si le gérant est associé, il peut se retirer de la Société en obtenant le remboursement de ces droits sociaux.

La révocation du gérant, qu'il soit associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la société.

ARTICLE 19 - ABSENCE DE GERANT

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal la dissolution anticipée de la Société.

4.17.

4.17.

ARTICLE 20 – POUVOIRS DE LA GÉRANCE - RÉMUNÉRATION

Dans ses rapports avec les tiers, le gérant jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et accomplir tous les actes contribuant à la réalisation de l'objet social.

Le gérant jouit notamment de tous pouvoirs pour constituer des hypothèques et nantissements, et toute autre sûreté réelle, sur les biens de la société, et pour procéder à l'acquisition de biens immobiliers, de toute nature, au nom et pour le compte de la Société.

Le gérant engage la Société par tout acte entrant dans cet objet.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut engager, seul, la Société par tout acte entrant dans l'objet social, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Le gérant peut déléguer ses pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants pourront accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

La rémunération du gérant est fixée par décision collective ordinaire. A défaut de décision, le gérant exerce ses fonctions gratuitement.

Toutefois, le gérant a droit au remboursement, sur pièces justificatives, de ses frais de représentation et de déplacement engagés dans le cadre de ses fonctions.

ARTICLE 21 - DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont les décisions collectives des associés prises dans les conditions fixées ci-après.

Les décisions collectives des associés résultent, au choix de la gérance, soit d'une Assemblée Générale, soit d'une consultation par correspondance.

Elles peuvent résulter, également, du consentement de tous les associés exprimé dans un même acte notarié ou d'un même acte sous seing privé.

La gérance détermine librement la procédure et le déroulement des décisions collectives.

Les décisions collectives des associés sont constatées dans des procès-verbaux signés par le ou les gérants.

Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

21.1 Décisions collectives ordinaires

Les décisions collectives ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion. De manière générale, elles concernent les questions qui n'emportent pas modification des statuts, ainsi que la nomination ou la révocation d'un ou des gérant(s), même si le gérant n'a pas été nommé dans les statuts.

4.17.

4.17.

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont des décisions collectives ordinaires prises en Assemblée Générale.

Les décisions collectives ordinaires ne sont valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

21.2 Décisions collectives extraordinaires

Les décisions collectives extraordinaires sont celles qui modifient les statuts. Ce sont aussi celles qui interviennent dans les domaines plus importants de la vie sociale selon les précisions apportées par les présents statuts.

Les décisions collectives extraordinaires sont adoptées en Assemblée.

Les décisions collectives extraordinaires ne sont valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins les trois quarts (3/4) des parts composant le capital social.

21.3 Convocation des Assemblées Générales

Les Assemblées Générales sont convoquées à l'initiative de la gérance, qui en fixe l'ordre du jour.

Tout associé, non-gérant, peut, à tout moment demander à la gérance de provoquer une décision des associés sur une question déterminée. Sauf si la question posée porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite en cas d'acceptation par la gérance de porter cette question à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée ou de la plus prochaine consultation écrite.

En cas de refus comme en cas d'inertie de la gérance, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa requête, solliciter du Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé, la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée des associés.

De même, si pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Pendant la liquidation, l'initiative de la convocation revient au liquidateur.

21.4 Forme de la convocation

La convocation est faite par lettre recommandée adressée quinze jours au moins avant la date de réunion des associés. Cette convocation peut également être effectuée par lettre remise en main propre contre récépissé.

Y.M. 14 Y.M.

Cette lettre de convocation indique l'ordre du jour de l'Assemblée de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Ces documents peuvent leur être adressés sur demande, à leurs frais, par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée porte sur l'approbation des comptes annuels, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la date de la réunion. Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à leur disposition, au siège social où il peut en être pris connaissance ou copie.

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun de ceux-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans ce cas, les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolution pour émettre leur vote par écrit, le vote étant pour chaque résolution formulée de manière manuscrite par les mots « ADOPTÉE » ou « REJETÉE ».

La réponse est adressée par lettre recommandée.

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

21.5 Tenue de l'assemblée

L'Assemblée Générale se réunit au siège social ou tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

Elle est présidée par le gérant ou, en cas de pluralité de gérants, par le plus ancien des gérants au sein de la Société, et à égalité d'ancienneté, par le plus âgé.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux associés représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de parts et sur leur refus, par ceux qui viennent après jusqu'à acceptation.

L'Assemblée peut désigner un Secrétaire de séance, associé ou non.

Toutefois, la désignation des scrutateurs et d'un Secrétaire n'est pas obligatoire.

Il est établi une feuille de présence indiquant les noms, prénoms et domicile des associés et de leurs représentants ou mandataires, ainsi que le nombre de parts possédées par chacun d'eux. Cette feuille de présence émargée par les membres de l'Assemblée en entrant en séance est certifiée par le bureau ou, à défaut de bureau, par le Président de séance; elle demeure déposée au siège social de la Société.

4.07.

4.11.

L'établissement d'une feuille de présence n'est pas obligatoire si le procès-verbal des décisions de l'Assemblée est signé de tous les associés présents ou représentés.

Au cours de l'Assemblée, il ne peut être mis au vote que les questions inscrites à l'ordre du jour.

Les procès-verbaux d'Assemblées sont établis sur un registre spécial tenu au siège social de la Société, coté et paraphé.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant, ou par le Secrétaire de séance, nommé à cette fonction.

Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectué par un seul liquidateur.

21.6 Participation aux décisions - Représentation

Tout associé a le droit de participer aux décisions, quels que soient la nature de la décision et le nombre de ses parts, avec un nombre de voix égal au nombre des parts qu'il possède.

Le droit de vote par correspondance doit être exercé personnellement ; le droit de vote des décisions prises en Assemblée Générale ou constatées par un acte ne peut être exercé par un mandataire que si ce mandataire est le conjoint, associé ou non, ou s'il est lui-même associé et 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 copropriétaires de parts indivises sont représentés par un mandataire unique choisi par les indivisaires ou par un associé. En cas de désaccord sur le choix du mandataire, il sera désigné en Justice à la demande du plus diligent.

ARTICLE 22 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

Tout associé a le droit, à toute époque, d'obtenir au siège social de la Société, la délivrance d'une copie certifiée des statuts en vigueur au jour de la demande. Est annexée à ce document la liste mise à jour des associés ainsi que des gérants.

L'associé a le droit de prendre par lui-même, deux fois par an, connaissance au siège social de tous les livres et documents sociaux, et des procès-verbaux d'Assemblées Générales établis par la Société.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Les associés ont le droit de poser par écrit, deux fois par an, au gérant des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

7.17. 16 4.17.

ARTICLE 23 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social est d'une durée de 12 mois. Il débute le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera à compter de l'immatriculation de cette société au Registre du Commerce et des Sociétés compétent et se terminera le 31 décembre 2017.

ARTICLE 24 - COMPTES SOCIAUX

A défaut d'option pour son assujettissement à l'impôt sur les Sociétés, la Société n'est pas tenue de suivre les règles comptables applicables aux entreprises commerciales telles que définies par les articles 8 et suivant du Code de Commerce.

Dans ce cas, il est tenu un livre-journal où sont inscrites jour après jour les recettes et les dépenses. Ce livre se présente sous forme de deux colonnes principales distinctes et de colonnes secondaires permettant d'effectuer la recette ou la dépense selon les modalités de paiement et selon sa nature.

Il est tenu à jour un état complet des emprunts apportant toutes précisions sur ceux-ci, en particulier sur l'état de leur remboursement.

Il est tenu un tableau des immobilisations et des amortissements. Tous les ans, il est procédé à des amortissements sur les immobilisations, selon les règles comptables en vigueur.

Sont portés comme recettes les divers encaissements résultant de l'activité de la Société, y compris les cessions d'éléments d'actifs et les emprunts.

Sont portés comme dépenses les divers versements, les acquisitions d'éléments d'actifs et les remboursements d'emprunts.

La différence relevée entre les recettes et les dépenses constitue l'excédent – ou le déficit – de la période de référence.

ARTICLE 25 – PRESENTATION DES COMPTES SOCIAUX

Dans un délai de 6 (SIX) mois à compter de la clôture de l'exercice social, le gérant présente les comptes sociaux de la Société de l'exercice écoulé, dans un rapport de gestion sur l'activité de la société pendant l'exercice écoulé.

Ce rapport précise notamment le résultat constaté, le projet d'affectation du résultat, et les perspectives prévisibles de l'évolution de la Société.

La collectivité des associés statue sur ces comptes et sur l'affectation des résultats, par décision collective ordinaire.

4.07.

17

4/17,

Bénéfices

Les associés pourront décider soit de distribuer les bénéfices, soit de les mettre en réserves, soit de les porter sur le compte « report à nouveau ».

En cas de distribution des bénéfices avec une trésorerie insuffisante, il sera créé au profit des associés des comptes courants créditeurs dont la rémunération sera librement fixée en Assemblée Générale.

Répartition des pertes

Les pertes, s'il en existe, s'imputeront sur les bénéfices antérieurs non répartis, sur les réserves puis sur le capital.

Après ces imputations, elles seront portées à un compte « Pertes antérieures » inscrit au bilan destiné à être apuré au moyen des bénéfices ultérieurs.

Toutefois, la collectivité des associés peut décider qu'elles soient supportées par chacun d'eux, proportionnellement au nombre de parts sociales leur appartenant.

ARTICLE 26 - COMPTE COURANT

Chaque associé pourra faire des avances en compte courant d'associé à la Société avec le consentement de la gérance.

En cas de refus de la gérance, il en sera débattu à l'Assemblée Générale Ordinaire qui suivra.

Cette avance sera faite pour une durée fixée par la gérance, et l'associé concerné.

Le taux d'intérêt rémunérant ces comptes courants sera fixé en Assemblée Générale Ordinaire. Si l'avance en compte courant est faite par le gérant unique, la convention d'ouverture de ce compte courant sera signée avec un autre associé et sera ratifiée par l'ensemble des associés statuant par décision collective ordinaire.

Les avances en compte courant pourront également être faites pour une durée indéterminée.

Dans cette hypothèse, le délai de préavis de demande de remboursement de tout ou partie du compte courant est fixé à une année, sauf décision contraire des associés statuant par décision collective ordinaire.

ARTICLE 27 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société sera dissoute dans les cas prévus par l'article 1844-7 du Code civil.

La dissolution de la Société ne pourra pas intervenir du fait d'un événement affectant la qualité d'un associé, tels que : le décès, la faillite personnelle, le surendettement, la déconfiture civile, l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire, ni en cas de cessation des fonctions d'un gérant, associé ou non, statutaire ou non.

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation, sauf les cas de fusion ou de scission.

4.17.

4.17.

Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La Société est liquidée par le ou les gérants en exercice.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés selon les dispositions légales, réglementaires et comptables en vigueur, et dans les conditions précisées dans les présents statuts.

ARTICLE 28 - CONTESTATIONS

En cours de vie sociale, comme pendant la durée de la liquidation, toutes contestations survenant soit entre les associés, les gérants, les liquidateurs et la société, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales ou relatives à l'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction compétente du lieu du siège social de la Société.

A cet effet, tout associé doit faire éléction de domicile dans le ressort du siège social, et toutes assignations et significations sont valablement faites au domicile élu.

A défaut d'éléction de domicile, toutes les notifications et significations seront valablement faites au Parquet de Monsieur le Procureur de la République, près le Tribunal de Grande Instance du siège social de la Société.

Statuts mis à jour le 2 mai 2020
