

RCS : TOULOUSE

Code greffe : 3102

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 D 02857

Numéro SIREN : 908 157 613

Nom ou dénomination : 4 IR

Ce dépôt a été enregistré le 11/07/2023 sous le numéro de dépôt A2023/015440

3104P03 2022 D N° 5099      Volume : 3104P03 2022 P N° 3260  
Publié et enregistré le 21/01/2022 au SPFE de TOULOUSE 3  
Droits : 1.381,00 EUR  
CSF : 308,00 EUR  
TOTAL : 1.692,00 EUR      Recu : Mille six cent quatre-vingt-  
deux Euros

14852601

EM/SCH/CS

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,  
LE VINGT HUIT DÉCEMBRE**

**A MURET (Haute-Garonne), 18, Route d'Eaunes  
PARDEVANT Maître Eric MALSALLEZ Notaire Associé de la Société  
Civile Professionnelle « DSM - Notaires Associés, Société Civile Professionnelle  
Titulaire d'Offices Notariaux », titulaire d'un Office Notarial à MURET (31600), 18  
route d'Eaunes,**

**EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **DONATEUR(S)**

Monsieur Jean Marc ISSOT, architecte, et Madame Frédérique Dominique  
RIERA, architecte, demeurant ensemble à SAUBENS (31600) 44 rue principale.  
Monsieur est né à TOULOUSE (31000) le 7 novembre 1961,  
Madame est née à TOULOUSE (31000) le 25 novembre 1963.  
Mariés à la mairie de SAUBENS (31600) le 15 juillet 2005 sous le régime de  
la séparation de biens pure et simple aux termes du contrat de mariage reçu par  
Maître Eric MALSALLEZ, notaire à MURET (31600), le 22 juin 2005.  
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**

Madame Natacha Emilie Reine ISSOT, Architecte, demeurant à SAUBENS  
(31600) 44 rue Principale.  
Née à TOULOUSE (31000) le 13 janvier 1995.  
Célibataire.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Monsieur Nicolas Marc Thomas **ISSOT**, Etudiant, demeurant à SAUBENS (31600) 44 rue Principale.  
Né à TOULOUSE (31000) le 25 janvier 2001.  
Célibataire.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
est présent à l'acte.

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

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

#### **SOCIETES DONT LES PARTS SOCIALES SONT PRESETEMENT DONNEES :**

La Société dénommée 46 IR, Société civile au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à SAUBENS (31600) 46 Route principale, identifiée au répertoire national des entreprises et des établissements sous le numéro SIREN 514 004 290 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE.

La société 46 IR est représentée par Monsieur Jean ISSOT et Madame Frédérique RIERA épouse ISSOT, ces derniers agissant en qualité de co-gérants.

La Société dénommée 4 IR, Société civile au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à SAUBENS (31600) 46 Route principale, identifiée au répertoire national des entreprises et des établissements sous le numéro SIREN 908 157 613 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE.

La société 4 IR est représentée par Monsieur Jean ISSOT et Madame Frédérique RIERA épouse ISSOT, ces derniers agissant en qualité de co-gérants.

#### **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 pas 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 postérieurement à la présente donation, l'état ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre des **DONATAIRES**.

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

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

**Concernant le Monsieur Jean Marc ISSOT :**

- Extrait d'acte de naissance.

**Concernant Madame Frédérique RIERA :**

- Extrait d'acte de naissance.

**Concernant Madame Natacha Emilie Reine ISSOT:**

- Extrait d'acte de naissance.

**Concernant Monsieur Nicolas Marc Thomas ISSOT:**

- Extrait d'acte de naissance.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

**RAPPELS PREALABLES CONCERNANT LA SCI 46 IR**
**DENOMINATION SOCIALE**

La société dont les parts sont présentement données est dénommée 46 IR.

**STATUTS**

Cette société a été constituée en vertu de ses statuts reçus par Maître Eric MALSALLEZ le 18 juillet 2009.

Etant précisé ici que ces statuts n'ont subi aucune modification à ce jour.

**FORME SOCIALE**

Société civile.

**SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à **SAUBENS (31600) 46 Route principale.**

**OBJET SOCIAL**

Il résulte de l'article 2 des statuts ce qui suit littéralement rapporté :

- « - la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement :
- De tous immeubles et droits immobiliers détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport d'échange ou autrement ;
  - de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des immeubles et droits immobiliers en question ;
- la propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux ou tous autres titres, détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscriptions de parts, d'actions, obligations et de tous titres ou droits sociaux en général.
- la vente de ces mêmes biens pour autant toutefois qu'elle n'expose pas la société à être soumise à l'impôt sur les sociétés, ne puisse être considérée comme entraînant la réalisation d'un acte de commerce et ne porte pas en conséquence atteinte au caractère civil de la société.
- Et généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et ne modifiant pas le caractère civil de la société. »

**DUREE**

La durée de cette société est de 99 ans à compter de son immatriculation soit à compter du 30 juillet 2009.

**CAPITAL SOCIAL**

Le capital social s'élève à la somme de **MILLE EUROS (1.000,00 Euros)** divisé en **100 parts**, d'un même montant unitaire chacune, entièrement souscrites et libérées et réparties initialement comme suit entre associés :

- Les 50 parts, numéros 1 à 50 inclus, détenues par Monsieur Jean ISSOT.
- Les 50 parts, numéros 51 à 100 inclus, détenues par Madame Frédérique RIERA épouse ISSOT.

#### **GERANTS**

Les gérants de la société sont Monsieur Jean ISSOT et Madame Frédérique RIERA épouse ISSOT.

#### **IMMATRICULATION**

Cette société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro SIREN 514 004 290.

Une copie de l'extrait d'immatriculation de cette société, délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de TOULOUSE, est annexée aux présentes.

#### **PATRIMOINE DE LA SOCIETE**

##### **ACTIF**

Le DONATAIRE déclare être parfaitement informé de la teneur de l'actif de la société 46 IR, notamment en ce qui concerne tout immeuble dont ladite société est actuellement propriétaire.

Par suite, le donataire dispense le Notaire soussigné de lui donner de plus amples explications concernant les éléments d'actif dont ladite société est propriétaire, ces éléments d'actif (ainsi que leur situation actuelle) lui étant parfaitement connus.

##### **PASSIF**

Le DONATAIRE déclare être parfaitement informé de tout passif de la société et notamment de l'emprunt bancaire en cours au nom de ladite société, des sommes restant dues à ce jour et des charges et conditions selon lesquelles cet emprunt bancaire a été souscrit par la société. Par suite, il dispense le Notaire soussigné d'en faire ici une plus ample relation.

##### **Comptes courants d'associés**

Le Notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur une catégorie de dette particulière de la société correspondant aux créances de compte courant dont les associés seraient titulaires à l'encontre de ladite SCI 46 IR.

Concernant ces créances de compte courant, le Notaire soussigné informe les parties qu'à défaut de convention de blocage, tout titulaire d'une telle créance est en droit d'en demander à tout moment le remboursement à la société. Avertis, les donataires copartagés prennent acte de l'absence de toute convention de blocage de ces comptes et des conséquences susceptibles d'en résulter si le titulaire d'un compte courant venait à demander le remboursement de tout ou partie de sa créance.

Le donataire déclare avoir d'ores et déjà toutes informations utiles sur le montant éventuel des comptes courants d'associés au sein de cette société, dispensant le Notaire soussigné de fournir ici de plus amples explications.

#### **DOCUMENTS COMPTABLES**

Les parties précisent qu'une comptabilité est établie concernant la SCI 46 IR.

A cet égard, le donataire déclare avoir parfaite connaissance de la situation comptable et fiscale de ladite société.

#### **CONTRAT EN COURS**

Le DONATAIRE déclare avoir d'ores et déjà connaissance des différents contrats en cours liant actuellement la société 46 IR que ce soit en matière de prêt ou encore d'assurance couvrant le patrimoine immobilier de ladite société.

En tout état de cause, le DONATAIRE dispense expressément le Notaire soussigné d'en relater plus amplement aux présentes.

#### **ABSENCE DE PROCEDURES**

LE DONATEUR précise que SCI 46 IR n'est engagée actuellement dans

aucune procédure amiable ou contentieuse.

#### **VALEUR DE LA SOCIETE ET DES PARTS SOCIALES**

La valeur de la société est évaluée par les parties à la somme de **37.000,00 euros**.

Le capital social est composé de 100 parts sociales d'une valeur chacune en pleine propriété de **370 euros**.

#### **EVALUATION DES PARTS SOCIALES**

Les parties déclarent avoir fixé directement entre elles la valeur des parts sociales objets des présentes, et reconnaissent par là même, que le présent acte a été dressé sur leurs déclarations et énonciations conjointes relativement aux conditions de toute nature de cession en cause et notamment de l'évaluation des parts qui en constituent l'objet.

### **RAPPELS PREALABLES CONCERNANT LA SCI 4 IR**

#### **DENOMINATION SOCIALE**

La société dont les parts sont présentement données est dénommée 4 IR.

#### **STATUTS**

Cette société a été constituée en vertu de ses statuts reçus par Maître Eric MALSALLEZ le 8 décembre 2021.

Etant précisé ici que ces statuts n'ont subi aucune modification à ce jour.

#### **FORME SOCIALE**

Société civile.

#### **SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à **SAUBENS (31600) 44 Route principale**.

#### **OBJET SOCIAL**

Il résulte de l'article 2 des statuts ce qui suit littéralement rapporté :

« 1°) *la propriété, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, la mise à disposition au profit de tout ou partie des associés :*

- *de tous immeubles et droits immobiliers détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement.*
- *De tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des immeubles et droits immobiliers en question ;*

*2°) la propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux ou tous autres titres, détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscriptions de parts, d'actions, obligations et de tous titres ou droits sociaux en général.*

*3°) La vente de ces mêmes biens pour autant toutefois qu'elle ne puisse être considérée comme un acte de commerce et ne porte pas en conséquence atteinte au caractère civil de la société.*

*4°) Et généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et ne modifiant pas le caractère civil de la société. »*

#### **DUREE**

La durée de cette société est de 99 ans à compter de son immatriculation soit à compter du 14 décembre 2021.

### **CAPITAL SOCIAL**

Le capital social s'élève à la somme de **MILLE EUROS (1.000,00 Euros)** divisé en **1.000 parts**, d'un même montant unitaire chacune, entièrement souscrites et libérées et réparties initialement comme suit entre associés :

- Les 500 parts, numéros 1 à 500 inclus, détenues par Monsieur Jean ISSOT.
- Les 500 parts, numéros 501 à 1.000 inclus, détenues par Madame Frédérique RIERA épouse ISSOT.

### **GERANTS**

Les gérants de la société sont Monsieur Jean ISSOT et Madame Frédérique RIERA épouse ISSOT.

### **IMMATRICULATION**

Cette société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro SIREN 908 157 613.

Une copie de l'extrait d'immatriculation de cette société, délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de TOULOUSE, est annexée aux présentes.

### **PATRIMOINE DE LA SOCIETE**

#### **ACTIF**

Le DONATAIRE déclare être parfaitement informé de la teneur de l'actif de la société 4 IR, notamment en ce qui concerne tout immeuble dont ladite société est actuellement propriétaire.

Par suite, le donataire dispense le Notaire soussigné de lui donner de plus amples explications concernant les éléments d'actif dont ladite société est propriétaire, ces éléments d'actif (ainsi que leur situation actuelle) lui étant parfaitement connus.

#### **PASSIF**

Le DONATAIRE déclare être parfaitement informé de tout passif de la société. Par suite, il dispense le Notaire soussigné d'en faire ici une plus ample relation.

#### **Comptes courants d'associés**

Le Notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur une catégorie de dette particulière de la société correspondant aux créances de compte courant dont les associés seraient titulaires à l'encontre de ladite SCI 4 IR.

Concernant ces créances de compte courant, le Notaire soussigné informe les parties qu'à défaut de convention de blocage, tout titulaire d'une telle créance est en droit d'en demander à tout moment le remboursement à la société. Avertis, les donataires copartagés prennent acte de l'absence de toute convention de blocage de ces comptes et des conséquences susceptibles d'en résulter si le titulaire d'un compte courant venait à demander le remboursement de tout ou partie de sa créance.

Le donataire déclare avoir d'ores et déjà toutes informations utiles sur le montant éventuel des comptes courants d'associés au sein de cette société, dispensant le Notaire soussigné de fournir ici de plus amples explications.

### **DOCUMENTS COMPTABLES**

Les parties précisent qu'aucune comptabilité n'est établie concernant la SCI 4 IR à ce jour, la société venant d'être constituée.

A cet égard, le donataire déclare avoir parfaite connaissance de cette situation comptable et fiscale.

### **CONTRAT EN COURS**

Le DONATAIRE déclare avoir d'ores et déjà connaissance des différents contrats en cours liant actuellement la société 4 IR que ce soit en matière de prêt ou encore d'assurance couvrant le patrimoine immobilier de ladite société.

En tout état de cause, le DONATAIRE dispense expressément le Notaire soussigné d'en relater plus amplement aux présentes.

### **ABSENCE DE PROCEDURES**

LE DONATEUR précise que SCI 4 IR n'est engagée actuellement dans aucune procédure amiable ou contentieuse.

### **VALEUR DE LA SOCIETE ET DES PARTS SOCIALES**

La valeur de la société est évaluée par les parties à la somme de **1.000,00 euros**.

Le capital social est composé de 1.000 parts sociales d'une valeur chacune en pleine propriété de **1 euro**.

### **EVALUATION DES PARTS SOCIALES**

Les parties déclarent avoir fixé directement entre elles la valeur des parts sociales objets des présentes, et reconnaissent par là même, que le présent acte a été dressé sur leurs déclarations et énonciations conjointes relativement aux conditions de toute nature de cession en cause et notamment de l'évaluation des parts qui en constituent l'objet.

## **DONATION-PARTAGE**

### **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.

### **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 :

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

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

**- Biens personnels de Madame Frédérique ISSOT**

**Article un**

La nue-propriété des 24 parts sociales numérotées de 53 à 76 de la société SCI dénommée 46 IR dont le siège social est à SAUBENS (31600) 46 route Principale au capital de 1 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 514 004 290.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGTS EUROS (8 880,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 50% soit QUATRE MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS (4 440,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de QUATRE MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS,

Ci, ..... 4 440,00 EUR

**Article deux**

La nue-propriété des 24 parts sociales numérotées de 77 à 100 de la société SCI dénommée 46 IR dont le siège social est à SAUBENS (31600) 46 route Principale au capital de 1 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 514 004 290.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGTS EUROS (8 880,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 50% soit QUATRE MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS (4 440,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de QUATRE MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS,

Ci, ..... 4 440,00 EUR

**Article trois**

La nue-propriété des 249 parts sociales numérotées de 503 à 751 de la société SCI dénommée 4 IR dont le siège social est à SAUBENS (31600) 46 route Principale au capital de 1 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 908 157 613.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à DEUX CENT QUARANTE-NEUF EUROS (249,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 50% soit CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (124,50 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci, ..... 124,50 EUR

**Article quatre**

La nue-propriété des 249 parts sociales numérotées de 752 à 1000 de la société SCI dénommée 4 IR dont le siège social est à SAUBENS (31600) 46 route Principale au capital de 1 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 908 157 613.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à DEUX CENT QUARANTE-NEUF EUROS (249,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 50% soit CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (124,50 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci, ..... 124,50 EUR

**Ensemble** ..... **9 129,00 EUR**

**- Biens personnels de Monsieur Jean ISSOT****Article cinq**

La nue-propriété des 24 parts sociales numérotées de 3 à 26 de la société SCI dénommée 46 IR dont le siège social est à SAUBENS (31600) 46 route Principale au capital de 1 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 514 004 290.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGTS EUROS (8 880,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 50% soit QUATRE MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS (4 440,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de QUATRE MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS,

Ci, ..... 4 440,00 EUR

**Article six**

La nue-propriété des 24 parts sociales numérotées de 27 à 50 de la société SCI dénommée 46 IR dont le siège social est à SAUBENS (31600) 46 route Principale au capital de 1 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 514 004 290.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGTS EUROS (8 880,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 50% soit QUATRE MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS (4 440,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de QUATRE MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS,

Ci, ..... 4 440,00 EUR

**Article sept**

La nue-propriété des 249 parts sociales numérotées de 3 à 251 de la société SCI dénommée 4 IR dont le siège social est à SAUBENS (31600) 46 route Principale au capital de 1 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 908 157 613.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à DEUX CENT QUARANTE-NEUF EUROS (249,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 50% soit CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (124,50 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci, ..... 124,50 EUR

**Article huit**

La nue-propriété des 249 parts sociales numérotées de 252 à 500 de la société SCI dénommée 4 IR dont le siège social est à SAUBENS (31600) 46 route Principale au capital de 1 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 908 157 613.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à DEUX CENT QUARANTE-NEUF EUROS (249,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 50% soit CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (124,50 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci, ..... 124,50 EUR

**Ensemble** ..... **9 129,00 EUR**

**- Biens indivis de Madame Frédérique ISSOT et Monsieur Jean ISSOT**

**Article neuf**

La nue-propriété du bien ci-après désigné :

**A TOULOUSE (HAUTE-GARONNE) 31400 69 Grande rue Saint Michel,**

Un immeuble à usage mixte commercial et d'habitation sis 69 Grande Rue Saint-Michel.

Figurant ainsi au cadastre :

| Préfixe | Section | N°  | Lieudit                    | Surface          |
|---------|---------|-----|----------------------------|------------------|
| 813     | AD      | 355 | 69 GRANDE RUE SAINT MICHEL | 00 ha 02 a 19 ca |

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

#### Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Henri DAYDE notaire à MURET (31) le 24 avril 1998, publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 1 le 8 juin 1998, volume 1998P, numéro 6209.

#### Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à QUATRE CENT DIX MILLE EUROS (410 000,00 EUR),

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 50%, soit: CENT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (102 500,00 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 50%, soit: CENT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (102 500,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de DEUX CENT CINQ MILLE EUROS,  
Ci, ..... 205 000,00 EUR

**Ensemble** ..... **205 000,00 EUR**

**Valeur totale de la masse** ..... : **223 258,00 EUR**

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

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent à la moitié de la masse des biens donnés et partagés soit **CENT ONZE MILLE SIX CENT VINGT-NEUF EUROS (111 629,00 EUR)**.

### TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

#### Attributions à Madame Natacha ISSOT

Il lui est attribué, ce qu'il accepte :

- **La nue-propriété du bien désigné à l'article un de la masse**  
(droits sociaux)

D'une valeur de QUATRE MILLE QUATRE CENT  
QUARANTE EUROS,  
Ci, ..... 4 440,00 EUR

- **La nue-propriété du bien désigné à l'article trois de la masse**  
(droits sociaux)

D'une valeur de CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci, ..... 124,50 EUR

**- La nue-propriété du bien désigné à l'article cinq de la masse**  
(droits sociaux)

D'une valeur de QUATRE MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS,

Ci, ..... 4 440,00 EUR

**- La nue-propriété du bien désigné à l'article sept de la masse**  
(droits sociaux)

D'une valeur de CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci, ..... 124,50 EUR

**- La moitié en nue-propriété du bien désigné à l'article neuf de la masse**  
A TOULOUSE (HAUTE-GARONNE) 31400 69 Grande

rue Saint Michel,

Cadastré :

| Préfixe | Section | N°  | Lieudit                    | Surface          |
|---------|---------|-----|----------------------------|------------------|
| 813     | AD      | 355 | 69 GRANDE RUE SAINT MICHEL | 00 ha 02 a 19 ca |

D'une valeur de CENT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS,

Ci, ..... 102 500,00 EUR

Soit total égal à ..... 111 629,00 EUR

#### Attributions à Monsieur Nicolas ISSOT

Il lui est attribué, ce qu'il accepte :

**- La nue-propriété du bien désigné à l'article deux de la masse**  
(droits sociaux)

D'une valeur de QUATRE MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS,

Ci, ..... 4 440,00 EUR

**- La nue-propriété du bien désigné à l'article quatre de la masse**  
(droits sociaux)

D'une valeur de CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci, ..... 124,50 EUR

**- La nue-propriété du bien désigné à l'article six de la masse**  
(droits sociaux)

D'une valeur de QUATRE MILLE QUATRE CENT QUARANTE EUROS,

Ci, ..... 4 440,00 EUR

**- La nue-propriété du bien désigné à l'article huit de la masse**  
(droits sociaux)

D'une valeur de CENT VINGT-QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci, ..... 124,50 EUR

**- La moitié en nue-propriété du bien désigné à l'article neuf de la masse**

A TOULOUSE (HAUTE-GARONNE) 31400 69 Grande

rue Saint Michel,

Cadastré :

| Préfixe | Section | N°  | Lieudit                    | Surface          |
|---------|---------|-----|----------------------------|------------------|
| 813     | AD      | 355 | 69 GRANDE RUE SAINT MICHEL | 00 ha 02 a 19 ca |

D'une valeur de CENT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS,

Ci, ..... 102 500,00 EUR

Soit total égal à ..... 111 629,00 EUR

**QUATRIEME PARTIE**  
**CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE**

**PROPRIETE ET JOUISSANCE**

**TRANSFERT DE PROPRIETE**

Le DONATAIRE est propriétaire à compter de ce jour des biens objets des présentes.

**TRANSFERT DE JOUISSANCE**

**CONCERNANT LE BIEN IMMOBILIER PRESENTEMENT DONNE**

**1°) Réserve d'usufruit et constitutions d'usufruit successifs**

Les DONATAIRES n'auront la jouissance des biens et droits immobiliers objets qui leur sont présentement donnés qu'à compter du jour du décès du survivant d'entre les DONATEURS, par la prise de possession réelle ou la perception des loyers selon que les biens et droits immobiliers objets des présentes seront loués ou non au jour du décès du survivant d'entre les DONATEURS.

Concernant les modalités de ce transfert de jouissance, il est stipulé ce qui suit :

**Réserve d'usufruit au profit des donateurs**

Les DONATEURS se réservent expressément l'usufruit du bien objet des présentes, cet usufruit ainsi réservé dépendant de la communauté existante entre lesdits donateurs. Ces derniers conviennent que cet usufruit réservé s'éteindra au décès du prémourant des DONATEURS.

**Constitution d'usufruits successifs**

Chaque donateur constitue en outre au profit de l'autre un usufruit successif sur la totalité du bien immobilier objet des présentes. Cet usufruit s'exercera dès le décès du prémourant.

Chaque époux déclare accepter expressément cette donation d'usufruit successif consentie par l'autre. Par suite, les DONATAIRES ne deviendront plein propriétaires qu'au décès du survivant des donateurs, c'est à dire à l'extinction des usufruits réservé et successifs.

En tant que de besoin, les parties précisent que ces usufruits successifs sont constitués ce jour un instant de raison avant les donations en nue-propriété constatées au présent acte.

### Conventions particulières

Il est précisé que l'exercice par le survivant des donateurs de l'usufruit successif constitué à son profit ne préjudiciera en rien, le moment venu, à l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit prévu par l'article 757 du Code Civil, si cela est son option, lequel usufruit s'exercera sur tous les biens existants dans la succession du prémourant sans aucune exception ni réserve et sans imputation.

### Information des époux donateurs

Les époux donateurs reconnaissent avoir été informés par le Notaire des conséquences de ces stipulations en cas de divorce ou de séparation de corps et de biens.

Notamment :

- L'usufruit commun réservé fera partie de la masse des actifs à partager
- Les donations d'usufruits successifs, révocables en vertu de l'article 1096 du Code civil, ne pourront être maintenues que par la volonté expresse des donateurs.

LES DONATEURS déclarent avoir parfaite connaissance des conséquences des présentes constitutions d'usufruits successifs tant civiles que fiscales par les explications qui leur ont été données par le Notaire soussigné, déclarant dès à présent se soumettre aux conditions et conséquences de cet usufruit.

### **2°) Conditions de ces usufruits réservé et successif**

Le ou les usufruitiers jouiront raisonnablement du bien immobilier objet des présentes, mais ne seront pas tenus de donner caution. Ils veilleront à la conservation de ce bien, ne pourront en changer la destination et devront avertir le nu-propiétaire de tous empiètements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.

Le ou les usufruitiers devront continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Toutefois, la police d'assurance devra faire l'objet d'un avenant pour indiquer le démembrement de propriété entre usufruitier et nu-propiétaire ; la garantie devra être valeur à neuf et il devra en outre être stipulé qu'en cas de sinistre, l'indemnité versée par la compagnie d'assurances sera affectée à la reconstruction sauf accord contraire des parties.

Le ou les usufruitiers acquitteront jusqu'à l'extinction de ces usufruits réservé et successif les impôts, contributions et charges de toute nature, en ce compris les impôts fonciers.

Le ou les usufruitiers maintiendront le bien immobilier objet des présentes en bon état de réparations, d'entretien. Ils pourront faire tous décors et embellissements qu'ils voudront dans ce bien immobilier à charge de les laisser en fin d'usufruit au nu-propiétaire, sans indemnité, à moins que celui-ci ne demande la remise en état primitif.

Par dérogation aux dispositions de l'article 605 du Code civil qui les met en principe à la charge du nu-propiétaire, le ou les usufruitiers devront réaliser à leurs frais exclusifs les grosses réparations devenues nécessaires au sein des biens présentement considérés sans recours contre le ou les nus-propiétaires.

En outre, il est rappelé que le ou les usufruitiers percevront l'ensemble des loyers afférents à tous baux conclus sur le bien immobilier objet des présentes et ce tant que durera leur usufruit.

De leur côté, les nus-propiétaires devront, pendant toute la durée des usufruits réservé et successif, respecter les droits du ou des usufruitiers.

Les parties reconnaissent être parfaitement informées qu'en raison du démembrement effectué, les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés ne pourront être cédés que sur accord unanime du ou des usufruitiers ainsi que des nus-propiétaires.

### **3°) Application des règles de la subrogation réelle sur le prix de vente des biens donnés**

L'usufruit réservé et l'usufruit successif se reporteront en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente des biens et droits immobiliers présentement considérés. En conséquence, en cas d'aliénation du bien immobilier objet des présentes, ou de tous biens qui pourraient lui être subrogés par la suite, le nu-propriétaire s'interdit, sauf accord exprès du ou des usufruitiers, à demander la répartition du prix représentatif de ceux-ci.

Le nu-propriétaire devra, au contraire, remployer le produit de ces aliénations (déduction faite de l'impôt sur les plus-values et des prélèvements sociaux exigibles au titre de ces aliénations) dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le ou les seuls usufruitiers, afin de permettre le report des droits de ce ou ces derniers 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-propriété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un remploi ou d'un échange.

Etant précisé qu'il pourra à tout moment être dérogé aux stipulations qui précèdent sur accord unanime entre le ou les usufruitiers et le ou le nu-propriétaire du bien immobilier objet des présentes.

### **4°) Précisions particulières**

Le Notaire soussigné a attiré l'attention des parties et plus particulièrement celle des DONATEURS sur le fait qu'en vertu des présentes donations instituant un démembrement de propriété sur le bien immobilier objet des présentes, ledit bien ne pourra être vendu en pleine propriété que sur accord unanime entre les nus-propriétaires et les usufruitiers.

Il en résulte que les présentes donations restreignent fortement les droits des DONATEURS au cas où ces derniers souhaiteraient que le bien immobilier dont ils sont désormais usufruitiers soient cédés en pleine propriété.

En outre, les DONATEURS reconnaissent être informés qu'en cas de vente du bien immobilier objet des présentes suivie du partage du prix de vente entre usufruitier(s) et nu-propriétaire(s), seule la quote-part du prix relative à la valeur de leur usufruit sera attribuée aux donateurs ; étant rappelé que la valeur de l'usufruit diminue au fil du temps compte tenu de l'avancée en âge des DONATEURS.

Parfaitement informés, les DONATEURS déclarent cependant maintenir la régularisation de ces donations.

### **CONCERNANT LES PARTS SOCIALES DES SOCIÉTÉS 46 IR ET 4 IR PRÉSENTEMENT DONNÉES**

Les DONATAIRES n'auront la jouissance des parts sociales objets des présentes qu'à compter du jour du décès des DONATEURS.

A cet égard, il est stipulé ce qui suit.

#### **1°) Réserve d'usufruit au profit des DONATEURS et usufruit successif**

Le DONATEUR, se réserve expressément l'usufruit de l'ensemble des parts sociales présentement données.

Chaque donateur constitue en outre au profit de l'autre un usufruit successif sur l'ensemble des parts sociales présentement données. Cet usufruit s'exercera dès le décès du prémourant.

Chaque époux déclare accepter expressément cette donation d'usufruit successif consentie par l'autre. Par suite, les DONATAIRES ne deviendront plein propriétaires qu'au décès du survivant des donateurs, c'est à dire à l'extinction des usufruits réservé et successifs.

En tant que de besoin, les parties précisent que ces usufruits successifs sont constitués ce jour un instant de raison avant les donations en nue-propriété constatées au présent acte.

### **Conventions particulières**

Il est précisé que l'exercice par le survivant des donateurs de l'usufruit successif constitué à son profit ne préjudiciera en rien, le moment venu, à l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit prévu par l'article 757 du Code Civil, si cela est son option, lequel usufruit s'exercera sur tous les biens existants dans la succession du prémourant sans aucune exception ni réserve et sans imputation.

#### Information des époux donateurs

Les époux donateurs reconnaissent avoir été informés par le Notaire des conséquences de ces stipulations en cas de divorce ou de séparation de corps et de biens.

Notamment :

- L'usufruit commun réservé fera partie de la masse des actifs à partager
- Les donations d'usufruits successifs, révocables en vertu de l'article 1096 du Code civil, ne pourront être maintenues que par la volonté expresse des donateurs.

LES DONATEURS déclarent avoir parfaite connaissance des conséquences des présentes constitutions d'usufruits successifs tant civiles que fiscales par les explications qui leur ont été données par le Notaire soussigné, déclarant dès à présent se soumettre aux conditions et conséquences de cet usufruit.

### **2°) Conditions d'exercice de ces usufruits réservé et successif**

#### **a) Conditions générales**

L'usufruitier jouira raisonnablement des parts sociales données, mais ne sera pas tenu de donner caution ni de faire dresser état des biens donnés ou de faire emploi.

Il veillera à la conservation des parts objets des présentes.

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

#### **b) Conditions particulières**

##### Report de l'usufruit en vertu de la subrogation

Il est expressément convenu entre les parties que l'usufruit se reportera, en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle, sur le prix de cession éventuelle de tout ou partie des parts présentement données en nue-propriété. En conséquence, en cas d'aliénation de tout ou partie des titres présentement donnés en nue-propriété, ou de tous biens qui pourraient par la suite leur être subrogés, le nu-propriétaire s'interdit, sauf accord exprès du ou des usufruitiers concernés, de demander le partage en pleine propriété du prix représentatif des parts ainsi vendues. Il s'oblige au contraire, à remployer le produit desdites aliénations dans tous biens dont l'acquisition pourra être décidée par le ou les seuls usufruitiers concernés, afin de permettre le report des droits de ces derniers sur les biens nouvellement acquis.

Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation comme pour la réserve du droit de retour conventionnel ci-après stipulée, le remplacement dans le patrimoine du donataire, de la nue-propriété des parts qui lui sont présentement données, par la nue-propriété de tous biens de quelque nature qu'ils soient, qui s'y substitueraient par voie de vente, suivi d'un remploi ou d'échange.

En cas d'apport en société de tout ou partie des titres objets des présentes, l'usufruit se reportera sur les droits sociaux reçus en contrepartie. Le nu-propriétaire donne, dès à présent, son accord à l'effet de permettre le report de l'usufruit des donateurs sur l'intégralité des droits sociaux ainsi souscrits.

Au cas où le report de ce démembrement sur les droits sociaux nouvellement souscrits ne pourrait être réalisé en raison de textes légaux ou réglementaires ou encore d'une jurisprudence prohibant un tel report, il est alors convenu ce qui suit : en cas d'apport en société de tout ou partie des biens compris aux présentes, et afin de permettre aux usufruitiers de continuer à exercer leurs droits sur tout ou partie des titres sociaux nouvellement créés, le nu-proprétaire s'engage à céder à titre d'échange au profit de l'usufruitier concerné tous les droits en usufruit qu'il sera amené à détenir à la suite de son apport. Corrélativement, l'usufruitier concerné cédera au nu-proprétaire, par voie d'échange tous les droits en nue-propriété qu'ils sera amené à détenir à la suite de son apport. Les parties déclarant en tant que de besoin avoir été informées par le Notaire soussigné de l'incidence fiscale de telles opérations.

En tant que de besoin, les parties précisent qu'il pourra être dérogé aux stipulations visées aux alinéas précédents sur accord unanime entre le nu-proprétaire et l'usufruitier concerné.

### **3°) Précisions particulières**

Le Notaire soussigné a attiré l'attention des parties et plus particulièrement celle des DONATEURS sur le fait que chaque part sociale démembrée ne pourra être cédée en pleine propriété que sur accord unanime entre le nu-proprétaire et l'usufruitier concerné.

Il en résulte que la présente donation restreint fortement les droits des DONATEURS au cas où ces derniers souhaiteraient que les parts dont ils sont usufruitiers soient cédées en pleine propriété. Parfaitement informés, les DONATEURS déclare cependant maintenir la régularisation de cette donation.

En outre, les DONATEURS reconnaissent être informés qu'en cas de cession de tout ou partie des parts sociales présentement données suivie du partage du prix de vente entre usufruitier et nu-proprétaire, seule la quote-part du prix relative à la valeur de leur usufruit leur sera attribuée ; étant rappelé que la valeur de l'usufruit diminue au fil du temps compte tenu de l'avancée en âge de l'usufruitier.

Parfaitement informé, les DONATEURS déclarent cependant maintenir la régularisation de la présente donation en l'état.

## **EVALUATION DES BIENS DONNES**

Les parties déclarent avoir fixé directement entre elles la valeur des biens présentement donnés et partagés ainsi que les charges et conditions de toute nature de cette donation-partage ; reconnaissent par là même, que l'acte établi a été dressé sur leurs déclarations et énonciations conjointes, relativement aux conditions de toute nature de la donation en cause.

## **CHARGES ET CONDITIONS SPECIFIQUES AU DROIT DE LA FAMILLE**

### **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.

Néanmoins la jurisprudence actuelle a tendance à considérer que les règles de l'article 1078 du Code civil ne peuvent s'appliquer quand les DONATAIRES reçoivent des quotes-parts indivises d'un même bien (absence d'attribution divise).

Parfaitement informé des conséquences susceptibles d'en résulter lors de la succession du DONATEUR, notamment en cas de vente du bien et de réinvestissement indépendant par les DONATAIRES, les parties requièrent le notaire soussigné de régulariser les présentes en l'état.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

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

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

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

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

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

#### **RESERVE DU DROIT DE RETOUR**

Le DONATEUR fait réserve expresse à son profit du droit de retour sur le ou les BIENS présentement donnés ou ceux qui en seront la représentation, conformément aux articles 951 et 952 du Code civil, pour le cas où la DONATAIRE viendrait à décéder sans postérité avant lui, et, pour le cas encore, où les enfants ou descendants de la DONATAIRE prédécédée viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le DONATEUR, quelle que soit l'origine de la filiation.

#### **INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER OU DE NANTIR**

Le DONATEUR interdit formellement aux DONATAIRES qui s'y soumettent, de vendre, aliéner, hypothéquer, nantir ou remettre en garantie les biens donnés aux présentes, pendant sa vie, à peine de nullité de toute aliénation, hypothèques 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.

Les DONATEURS précisent que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'au décès du survivant d'eux, et est fondée aux présentes sur l'usufruit réservé.

#### **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."*

#### **Action révocatoire pour cause d'ingratitude**

Le **DONATEUR** se réserve expressément le droit d'agir en révocation de la présente donation pour cause d'ingratitude du **DONATAIRE** dans les conditions prévues aux articles 955 et 957 du Code civil.

Les parties sont informées que la révocation pour ingratitude, une fois prononcée par le juge, n'a pas d'effet rétroactif. La révocation ne préjudicie ni aux aliénations, ni aux sûretés et autres charges réelles que le **DONATAIRE** aurait pu consentir. Le **DONATAIRE** est amené, dans ce cas, à restituer la valeur du **BIEN** aliéné conformément à l'article 958 du Code civil.

#### **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 **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.

#### **CONSENTEMENT DONNE EN VERTU DE L'ARTICLE 924-4 ALINEA 2 DU CODE CIVIL**

##### **1°) Déclaration des donataires**

Les **DONATAIRES**, seuls présumptifs héritiers réservataires, déclarent, en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code Civil, consentir dès à présent à ce que chacun d'eux puisse, librement, sur le ou les **BIENS** qui lui sont présentement donnés et attribués :

- Constituer des droits réels tels que notamment servitudes, hypothèques, nantissements et gages

- effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

En conséquence, l'un ou l'autres des donataires ne pourra en aucun cas 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 quand bien même le donataire en question ne serait pas pourvu de ses droits à réserve dans la succession du ou des donateurs.

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.

## **2°) Déclaration des donateurs**

Afin de rendre irrévocable le consentement que les donataires ont donné ci-dessus en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil, les **DONATEURS** déclarent également en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil, consentir dès à présent, à ce que chaque donataire puisse librement sur le ou les biens qui lui sont donnés et attribués aux termes des présentes, sans être tenu de requérir l'accord de ses co-donataires :

- Constituer des droits réels tels que notamment servitudes, hypothèques, nantissements ou gages
- Effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

Etant précisé que cet accord n'est consenti par les donateurs qu'au regard de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil, afin de rendre irrévocable le consentement que les donataires ont donné ci-dessus.

Ce consentement n'a aucunement pour conséquence de remettre en cause le droit de retour conventionnel, l'interdiction d'aliéner, d'hypothéquer et de nantir ou encore l'action révocatoire stipulées ci-dessus, dont les donateurs font réserve expressément à leur profit.

## **RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION**

Le **DONATEUR**, ainsi que l'y autorise l'article 845 du Code civil, exige le rapport de la donation si la **DONATAIRE** venait à renoncer à sa succession.

## **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

### **CONCERNANT LE BIEN IMMOBILIER PRESEMENT DONNE**

La donation du bien immobilier ci-dessus désigné est faite, avec garantie de tous troubles, évictions et autres empêchements quelconques et sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes auxquelles le **DONATAIRE** sera tenu.

### **ETAT DU BIEN**

Le **DONATAIRE** prendra le bien immobilier dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance.

### **IMPOTS ET CONTRIBUTIONS**

Le **DONATAIRE** fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le bien immobilier est et pourra être assujéti, ainsi que de tous abonnements contractés le cas échéant par le **DONATEUR**.

### **SERVITUDES**

Le **DONATAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien immobilier, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

LE DONATEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

#### **AVANTAGE FISCAL LIE A LA LOCATION**

LE DONATEUR déclare ne pas avoir souscrit 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.

#### **CONCERNANT LES PARTS SOCIALES DES SOCIETES 46 IR ET 4 IR**

Par l'effet des présentes, les DONATEURS subrogent les DONATAIRES dans tous leurs droits et actions au titre de la nue-propriété des parts sociales des sociétés 46 IR et 4 IR qui leur sont présentement données.

Les DONATAIRES s'engagent de ce fait à se conformer aux stipulations des statuts des sociétés 46 IR et 4 IR dont ils déclarent avoir pris connaissance ainsi qu'à toutes obligations légales auxquelles ils pourraient être soumis en qualité de propriétaires des parts sociales des sociétés 46 IR et 4 IR qui leur sont présentement données.

### **CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PARTS SOCIALES DONNEES**

Les DONATAIRES déclarent avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en leur possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

#### **RAPPEL DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1857 DU CODE CIVIL**

Le Notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article 1857 alinéa 1<sup>er</sup> du code civil dont il résulte ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

*«A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements ».*

Parfaitement informées, les parties déclarent en faire leur affaire personnelle.

#### **ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF ET D'ACTIF**

Les DONATAIRES dispensent expressément les DONATEURS de leur fournir une quelconque garantie de passif et d'actif en ce qui concerne les parts sociales des sociétés 46 IR et 4 IR qui leur sont présentement données.

Ils déclarent vouloir faire leur affaire personnelle de l'absence de telles garanties, reconnaissant avoir été parfaitement informée par le Notaire soussigné des conséquences susceptibles d'en résulter pour eux.

#### **OPPOSABILITE A LA SOCIETE**

En vue de l'opposabilité des présentes aux sociétés 46 IR et 4 IR, Monsieur Jean ISSOT et Madame Frédérique RIERA, épouse ISSOT, agissant en qualité de co-gérants des sociétés dénommées des sociétés SCI 46 IR et SCI 4 IR, déclarent, conformément aux dispositions des articles 1690 et 1865 du Code civil, accepter expressément la présente cession de parts sociales, leur intervention valant décision collective au sens de l'article 1854 du Code civil.

Jean ISSOT et Madame Frédérique RIERA, épouse ISSOT, agissant en qualité, dispensent donc les parties de la signification par huissier.

### **DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES A L'AGREMENT EN CAS DE DONATION**

Les statuts des sociétés SCI 46 IR et 4 IR prévoient que les parts sont librement cessibles au profit d'un ou plusieurs associés, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable soit par décision prise par consentement unanime des associés à un acte soit par assemblée générale extraordinaire.

Par suite de cette stipulation, Monsieur Jean ISSOT et Madame Frédérique RIERA, épouse ISSOT, agissant en qualité de co-gérants des sociétés dénommées SCI 46 IR et 4 IR autorisent la modification des statuts en vue de prendre en compte les effets de la présente cession, leur intervention valant décision collective au sens de l'article 1854 du Code civil.

Monsieur Jean ISSOT et Madame Frédérique RIERA, épouse ISSOT, agissant en qualité de co-gérants de la société dénommée des sociétés dénommées SCI 46 IR et 4 IR dispensent les parties de la signification par huissier.

## **INFORMATION SUR LE BIEN IMMOBILIER OBJET DES PRESENTES**

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un état hypothécaire délivré le 1<sup>er</sup> décembre 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

### **DROIT DE PREEMPTION**

La présente donation ne donne pas ouverture à un droit de préemption comme entrant à la fois dans les cas d'exclusion figurant à l'article L 213-1-1 du code de l'urbanisme, ainsi que dans ceux figurant à l'article L 143-1 du code rural et de la pêche maritime.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

#### **PRODUCTION D'UN CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION**

Les documents d'urbanisme sont annexés aux présentes sur support électronique.

### **DECLARATION DES PARTIES**

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce certificat d'urbanisme au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

#### **CONSTRUCTION DE PLUS DE DIX ANS**

LES DONATEURS déclarent que le bien objet des présentes a été édifié depuis plus de dix ans.

### **DECLARATIONS DES DONATEURS**

Sous réserve de ce qui est dit ci-dessous, les DONATEURS déclarent ne pas avoir réalisé, dans les dix années qui précèdent, sur le bien dont la nue-propriété est présentement donnée :

- De travaux ayant eu pour effet d'augmenter sa surface de plancher

- (aménagement d'une mezzanine ...) ou encore de modifier son aspect extérieur (création d'une fenêtre, porte fenêtre ....)
- De travaux ayant eu pour objet la construction d'annexes, extensions, surélévations ou autres bâtiments
  - Et en tout état de cause, de travaux ayant nécessité l'obtention d'un permis de construire ou le dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE**

La construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail et ce compte tenu de la date de construction du bien dont la moitié en nue-propriété est présentement donnée.

#### **RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

*« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. »*

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

Le notaire avertit les DONATAIRES que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que le droit de reconstruire à l'identique peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

#### **PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES OU DE CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES**

Les parties déclarent qu'il n'existe pas de capteurs solaires thermiques au niveau du bien immobilier objet des présentes. Les parties déclarent en revanche qu'il existe des panneaux photovoltaïques au niveau du bien immobilier objet des présentes.

Les parties déclarent ne pas avoir procédé à de déduction de Tva concernant l'installation de ces panneaux photovoltaïques.

#### **SECURITE**

##### **DETECTEUR DE FUMEE**

Le notaire soussigné rappelle qu'à compter du 8 mars 2015, tout propriétaire d'un local d'habitation, a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés.

Parfaitement informées, les parties déclarent en faire leur affaire personnelle.

##### **DIAGNOSTICS**

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, rapport sur le dispositif d'assainissement individuel, 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.

## **ASSAINISSEMENT – ENVIRONNEMENT**

### **ASSAINISSEMENT**

LES DONATEURS déclarent que l'immeuble, dont la nue-propriété est présentement donnée est équipé d'un dispositif d'assainissement collectif.

LES DONATEURS ne peuvent certifier aux présentes si le dispositif est conforme ou non aux normes actuellement en vigueur.

### **Eaux Potable – Puits**

#### **Raccordement en eau potable**

LES DONATEURS déclarent que le bien immobilier, dont la nue-propriété est présentement donnée, est raccordé au réseau d'alimentation en eau potable et précise ne rencontrer aucune difficulté concernant ce raccordement.

#### **Puits**

Interrogé par le Notaire soussigné, les DONATEURS précisent que le bien immobilier, dont la nue-propriété est présentement donnée, ne comporte pas de puit.

### **Eaux Pluviales**

#### **a) Evacuation des eaux pluviales**

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

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

LES DONATEURS déclarent ne pas connaître de difficultés particulières concernant l'évacuation des eaux pluviales du bien immobilier objet des présentes

#### **b) Récupérateurs d'eaux pluviales**

Le Notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

LES DONATEURS déclarent qu'il n'existe pas de récupérateur des eaux pluviales au sein du bien immobilier objet des présentes.

### **ABSENCE D'INSTALLATION CLASSEE**

#### **a) Déclaration du DONATEUR**

LES DONATEURS déclarent qu'à leur connaissance aucune installation classée soumise à autorisation ou à enregistrement n'a été exploitée sur l'immeuble objet des présentes.

Informés, les DONATAIRES déclarent en faire leur affaire personnelle.

#### **b) Consultation des bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée sur support électronique.

### **ABSENCE DE CUVE DE FUEL ET DE CUVE DE GAZ**

LES DONATEURS déclarent qu'il n'existe pas de cuve de fuel ou de gaz en sous-sol du bien immobilier dont la nue-propriété est présentement donnée.

#### LIGNE ELECTRIQUE HAUTE OU MOYENNE TENSION

Les parties déclarent qu'il n'existe aucune ligne Haute ou moyenne tension en surplomb du bien immobilier objet des présentes.

#### ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions afférent au bien immobilier dont la nue-propriété est présentement donnée est annexé aux présentes sur support électronique.

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

**LES DONATEURS** déclarent que, pendant la période où ils ont détenu les immeubles ceux-ci n'ont 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.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

##### ORIGINE IMMEDIATE

Le BIEN immobilier objet des présentes appartient aux DONATEURS par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de :

Monsieur Elvé MONTAUT, retraité, époux de Madame Félicie Thérèzia BIGOURDAN, retraitée, demeurant ensemble à LIEOUX (Haute Garonne) chemin de la Horgue,

Né à LIEOUX (Haute Garonne) le 4 septembre 1926.

Soumis au régime légal ancien de la communauté des biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie de LIEOUX (Haute Garonne) le 25 septembre 1948.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Henri DAYDE notaire à MURET (31) le 24 avril 1998.

Ladite vente a été consentie et acceptée moyennant un prix de 500.000,00 francs payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 1 le 8 juin 1998, volume 1998P, numéro 6209.

##### ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent le Notaire soussigné de relater aux présentes l'origine antérieure, déclarant vouloir se référer directement au titre de propriété ci-dessus visé.

#### 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 soule, 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.
- 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.

## **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 :

### **Madame Natacha ISSOT a reçu de Monsieur Jean ISSOT :**

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Part lui revenant :                   | 55 814,50 €    |
| A déduire montant des exonérations :  | - 0,00 €       |
| A déduire donation(s) incorporée(s) : | - 0,00 €       |
| Part imposable :                      | 55 814,50 €    |
| Abattement applicable :               | - 100 000,00 € |
| Abattement déjà utilisé :             | - 0,00 €       |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Abattement utilisé : | - <u>55 814,50 €</u> |
| Part nette taxable : | 0,00 €               |
| Droits à payer :     | 0,00 €               |

**Madame Natacha ISSOT a reçu de Madame Frédérique ISSOT :**

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Part lui revenant :                   | 55 814,50 €           |
| A déduire montant des exonérations :  | - 0,00 €              |
| A déduire donation(s) incorporée(s) : | - <u>0,00 €</u>       |
| Part imposable :                      | 55 814,50 €           |
| Abattement applicable :               | - <u>100 000,00 €</u> |
| Abattement déjà utilisé :             | - <u>0,00 €</u>       |
| Abattement utilisé :                  | - <u>55 814,50 €</u>  |
| Part nette taxable :                  | 0,00 €                |
| Droits à payer :                      | 0,00 €                |

**Monsieur Nicolas ISSOT a reçu de Monsieur Jean ISSOT :**

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Part lui revenant :                   | 55 814,50 €           |
| A déduire montant des exonérations :  | - 0,00 €              |
| A déduire donation(s) incorporée(s) : | - <u>0,00 €</u>       |
| Part imposable :                      | 55 814,50 €           |
| Abattement applicable :               | - <u>100 000,00 €</u> |
| Abattement déjà utilisé :             | - <u>0,00 €</u>       |
| Abattement utilisé :                  | - <u>55 814,50 €</u>  |
| Part nette taxable :                  | 0,00 €                |
| Droits à payer :                      | 0,00 €                |

**Monsieur Nicolas ISSOT a reçu de Madame Frédérique ISSOT :**

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Part lui revenant :                   | 55 814,50 €           |
| A déduire montant des exonérations :  | - 0,00 €              |
| A déduire donation(s) incorporée(s) : | - <u>0,00 €</u>       |
| Part imposable :                      | 55 814,50 €           |
| Abattement applicable :               | - <u>100 000,00 €</u> |
| Abattement déjà utilisé :             | - <u>0,00 €</u>       |
| Abattement utilisé :                  | - <u>55 814,50 €</u>  |
| Part nette taxable :                  | 0,00 €                |
| Droits à payer :                      | 0,00 €                |
| <b>Total des droits à payer</b>       | <b>0,00 €</b>         |

## **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.

### **SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE COMPETENT**

La donation-partage sera publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 3.

La taxe de publicité foncière est la suivante :

|              |         |   |                 |
|--------------|---------|---|-----------------|
|              |         |   | Montant à payer |
| 205 000,00   | x 0,60% | = | 1 230,00        |
| 1 230,00     | x 2,37% | = | 29,00           |
| <b>TOTAL</b> |         |   | <b>1 259,00</b> |

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de DEUX CENT CINQ EUROS (205,00 EUR).

## **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.

En outre, il est rappelé que même si le bien venait à être revendu à la valeur en pleine propriété retenue tant aux présentes que dans le cadre de la succession du DONATEUR, le DONATAIRE sera susceptible d'être soumis à l'impôt sur les plus-values dans l'hypothèse où le DONATEUR changerait de tranche d'âge concernant la valorisation de son usufruit au sens du barème fixé par l'article 669 du Code général des impôts.

Parfaitement informées, les parties maintiennent néanmoins leur volonté de régulariser la présente donation.

## **PRECISIONS EN MATIERE D'AIDES SOCIALES**

### **SUR LA PRESTATION SPECIFIQUE DEPENDANCE ET L'AIDE SOCIALE**

Le notaire soussigné a donné lecture au donateur et au donataire des dispositions de l'article L.132-8 du Code de l'action sociale et des familles qui dispose notamment que :

Des recours peuvent être exercés par le Département, par l'Etat, contre la donataire lorsque la donation est intervenue postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.

A cet égard, le donateur déclare qu'à ce jour, il n'a déposé auprès des services compétents aucun dossier de demande de prestation spécifique dépendance ou d'aide sociale quelconque.

### **FONDS DE SOLIDARITE VIEILLESSE**

Le donateur et la donataire déclarent qu'ils ne sont pas bénéficiaires de l'allocation supplémentaire versée par le Fonds de solidarité vieillesse ou le Fonds spécial d'invalidité.

## **MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIETE SCI 46 IR**

### **MODIFICATION DES STATUTS**

A la suite de la présente cession de parts sociales, Monsieur Jean ISSOT et Madame Frédérique RIERA, épouse ISSOT, décident en leur qualité de seuls et uniques associés, de prendre la résolution suivante ; étant précisé que la présente décision est prise au sens de l'article 1854 du code civil par consentement unanime des associés au présent acte.

Monsieur Jean ISSOT et Madame Frédérique RIERA, épouse ISSOT, décident en leur qualité de seuls et uniques associés de modifier le paragraphe « ARTICLE 8 : CAPITAL SOCIAL » des statuts en vue de le mettre en conformité avec la nouvelle géographie du capital social, leur intervention à l'acte valant décision collective des associés au sens de l'article 1854 du Code civil.

Les associés décident d'ajouter ce qui suit à la fin dudit paragraphe.

*«Suivant acte reçu par Maître Eric MALSALLEZ, Notaire à MURET (31600), en date du 28 décembre 2021, Madame Frédérique RIERA épouse ISSOT a cédé au profit de sa fille Madame Natacha ISSOT la nue-propriété de VINGT QUATRE PARTS (24) parts sociales de la SCI 46 IR numérotées de 53 à 76 inclus, à Monsieur Nicolas ISSOT la nue-propriété de VINGT QUATRE PARTS (24) parts sociales de la SCI 46 IR numérotées de 77 à 100 et Monsieur Jean ISSOT a cédé au profit de sa fille Madame Natacha ISSOT la nue-propriété de VINGT QUATRE PARTS (24) parts sociales de la SCI 46 IR numérotées de 3 à 26 inclus, à Monsieur Nicolas ISSOT la nue-propriété de VINGT QUATRE PARTS (24) parts sociales de la SCI 46 IR numérotées de 27 à 50.*

*Comme suite à cette cession, la nouvelle répartition des parts est la suivante :*

### **PARTS EN PLEINE PROPRIETE**

**Monsieur Jean ISSOT**

**La pleine propriété de 2 parts sociales numérotée 1 à 2**

**2 parts**

**Madame Frédérique ISSOT**

**La pleine propriété de 2 parts sociales numérotée 51 à 52**

**2 parts**

### **PARTS EN DEMEMBREMENT**

**Monsieur Jean ISSOT**

**L'usufruit de 48 parts sociales numérotées de 3 à 50 inclus**

**48 parts**

**Madame Frédérique ISSOT**

**L'usufruit de 48 parts sociales numérotées de 53 à 100 inclus**

**48 parts**

**Madame Natacha ISSOT la nue-propriété de 48 parts sociales numérotées de 3 à 26 et de 53 à 76**

**48 parts**

**Monsieur Nicolas ISSOT la nue-propriété de 48 parts sociales numérotées de 27 à 50 et de 77 à 100**

**48 parts**

**TOTAL****100 parts »**

Cette décision collective afin d'entériner la modification de la géographie du capital social de la société 46 IR résultant de la donation-partage susvisée est prise par consentement unanime des associés à un acte au sens de l'article 1854 du Code civil.

## **MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIETE SCI 4 IR**

### **MODIFICATION DES STATUTS**

A la suite de la présente cession de parts sociales, Monsieur Jean ISSOT et Madame Frédérique RIERA, épouse ISSOT, décident en leur qualité de seuls et uniques associés, de prendre la résolution suivante ; étant précisé que la présente décision est prise au sens de l'article 1854 du code civil par consentement unanime des associés au présent acte.

Monsieur Jean ISSOT et Madame Frédérique RIERA, épouse ISSOT, décident en leur qualité de seuls et uniques associés de modifier le paragraphe « ARTICLE 7 : CAPITAL SOCIAL » des statuts en vue de le mettre en conformité avec la nouvelle géographie du capital social, leur intervention à l'acte valant décision collective des associés au sens de l'article 1854 du Code civil.

Les associés décident d'ajouter ce qui suit à la fin dudit paragraphe.

«Suivant acte reçu par Maître Eric MALSALLEZ, Notaire à MURET (31600), en date du 28 décembre 2021, Madame Frédérique RIERA épouse ISSOT a cédé au profit de sa fille Madame Natacha ISSOT la nue-propriété de DEUX CENT QUARANTE NEUF (249) parts sociales de la SCI 4 IR numérotées de 503 à 751 inclus, à Monsieur Nicolas ISSOT la nue-propriété de DEUX CENT QUARANTE NEUF (249) parts sociales de la SCI 4 IR numérotées de 752 à 1000 et Monsieur Jean ISSOT a cédé au profit de sa fille Madame Natacha ISSOT la nue-propriété de DEUX CENT QUARANTE NEUF (249) parts sociales de la SCI 4 IR numérotées de 3 à 251 inclus, à Monsieur Nicolas ISSOT la nue-propriété de DEUX CENT QUARANTE NEUF (249) parts sociales de la SCI 4 IR numérotées de 252 à 500 inclus.

Comme suite à cette cession, la nouvelle répartition des parts est la suivante :

### **PARTS EN PLEINE PROPRIETE**

**Monsieur Jean ISSOT**

**La pleine propriété de 2 parts sociales numérotée 1 à 2**

**2 parts**

**Madame Frédérique ISSOT**

**La pleine propriété de 2 parts sociales numérotée 501 à 502**

**2 parts**

### **PARTS EN DEMEMBREMENT**

**Monsieur Jean ISSOT**

**L'usufruit de 498 parts sociales numérotées de 3 à 500 inclus**

**498 parts**

**Madame Frédérique ISSOT**

**L'usufruit de 498 parts sociales numérotées de 503 à 1000 inclus**

**498 parts**

**Madame Natacha ISSOT la nue-propriété de 498 parts sociales numérotées de 3 à 251 et de 503 à 751**

**498 parts**

*Monsieur Nicolas ISSOT la nue-propriété de 498 parts sociales numérotées de 252 à 500 et de 752 à 1000*

*498 parts*

**TOTAL**

**1000 parts »**

Cette décision collective afin d'entériner la modification de la géographie du capital social de la société 4 IR résultant de la donation-partage susvisée est prise par consentement unanime des associés à un acte au sens de l'article 1854 du Code civil.

## **DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE**

### **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**

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

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

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [etude31030.muret@notaires.fr](mailto:etude31030.muret@notaires.fr).

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

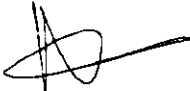
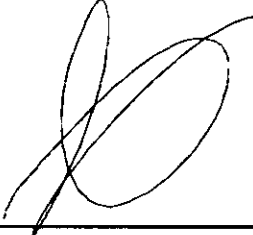
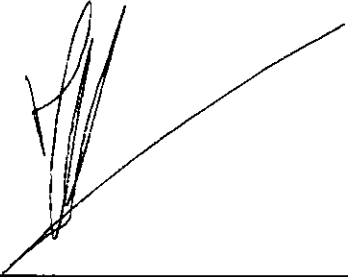
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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

|                                                                                                                                                                          |                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Mme ISSOT Frédérique</b><br/> <b>agissant en son nom et</b><br/> <b>en qualité de</b><br/> <b>représentant a signé</b></p> <p>à MURET<br/> le 28 décembre 2021</p> |    |
| <p><b>Mme ISSOT Natacha a</b><br/> <b>signé</b></p> <p>à MURET<br/> le 28 décembre 2021</p>                                                                              |    |
| <p><b>M. ISSOT Nicolas a</b><br/> <b>signé</b></p> <p>à MURET<br/> le 28 décembre 2021</p>                                                                               |   |
| <p><b>M. ISSOT Jean agissant</b><br/> <b>en son nom et en</b><br/> <b>qualité de représentant</b><br/> <b>a signé</b></p> <p>à MURET<br/> le 28 décembre 2021</p>        |  |
| <p><b>et le notaire Me</b><br/> <b>MALSALLEZ ERIC a</b><br/> <b>signé</b></p> <p>à L'OFFICE<br/> L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN<br/> LE VINGT HUIT DÉCEMBRE</p>             |  |

# STATUTS

\*\*\*\*\*

## 4 IR

**Société civile**

**Au capital de 1 000,00 euros**

**Ayant son siège social à SAUBENS (31600) 44 rue  
Principale**

**RCS de TOULOUSE N°908 157 613**

\*\*\*\*\*

**STATUTS MIS A JOUR AU 28 DECEMBRE 2021**

**Certifié conforme à l'original par le gérant**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke, positioned at the bottom right of the page.

**Les associés sont :**

- Monsieur Jean Marc **ISSOT**, époux de Madame Frédérique Dominique **RIERA**, demeurant à SAUBENS (31600)44 rue principale.

Né à TOULOUSE (31000)le 7 novembre 1961.

Marié à la mairie de SAUBENS (31600)le 15 juillet 2005 sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Eric MALSALLEZ, notaire à MURET (31600), le 22 juin 2005.

- Madame Frédérique Dominique **RIERA**, épouse de Monsieur Jean Marc **ISSOT**, demeurant à SAUBENS (31600)44 rue principale.

Née à TOULOUSE (31000)le 25 novembre 1963.

Mariée à la mairie de SAUBENS (31600)le 15 juillet 2005 sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Eric MALSALLEZ, notaire à MURET (31600), le 22 juin 2005.

- Madame Natacha Emilie Reine **ISSOT**, demeurant à SAUBENS (31600)44 rue Principale.

Née à TOULOUSE (31000)le 13 janvier 1995.

Célibataire.

- Monsieur Nicolas Marc Thomas **ISSOT**, demeurant à SAUBENS (31600)44 rue Principale.

Né à TOULOUSE (31000)le 25 janvier 2001.

Célibataire.

## **TITRE PREMIER**

### **CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE**

#### **ARTICLE 1 FORME**

La Société a la forme d'une société civile 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 SOCIAL**

La Société a pour objet :

1°) la propriété, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, la mise à disposition au profit de tout ou partie des associés :

- de tous immeubles et droits immobiliers détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement.
- De tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des immeubles et droits immobiliers en question ;

2°) la propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux ou tous autres titres, détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscriptions de parts, d'actions, obligations et de tous titres ou droits sociaux en général.

3°) La vente de ces mêmes biens pour autant toutefois qu'elle ne puisse être considérée comme un acte de commerce et ne porte pas en conséquence atteinte au caractère civil de la société.

4°) Et généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

#### **ARTICLE 3 DENOMINATION SOCIALE**

La Société est dénommée « 4 IR ».

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

#### **ARTICLE 4 SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à SAUBENS (31600), 44, rue Principale.

Le siège peut être transféré en tout autre endroit de la même commune par simple décision de la gérance, et en tout autre lieu en vertu d'une décision extraordinaire des associés.

#### **ARTICLE 5 DUREE**

La durée de la société est de quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus ci-après.

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

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

## **TITRE DEUXIEME** **APPORTS – CAPITAL SOCIAL**

### **ARTICLE 6 APPORTS**

#### **APPORTS EN NUMERAIRE**

##### **Apport par Monsieur Jean ISSOT**

Monsieur Jean ISSOT apporte à la société la somme de  
QUARANTE EUROS

Ci..... 500,00 €

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation à la comptabilité du notaire soussigné.

##### **Apport par Madame Frédérique RIERA**

Madame Frédérique RIERA apporte à la société la somme de  
SOIXANTE EUROS

Ci..... 500,00 €

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation à la comptabilité du notaire soussigné.

#### **RECAPITULATIF DES APPORTS**

Total des apports en nature,

Ci..... 0,00 €

Total des apports en numéraire,

Ci..... 1.000,00 €

Total des apports,

Ci..... 1.000,00 €

Conformément à la loi, le retrait de ces fonds ne pourra être effectué par la gérance ou son mandataire qu'après l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés, et sur présentation du certificat du greffier attestant l'accomplissement de cette formalité.

### **ARTICLE 6BIS LIBERATION DES APPORTS**

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

#### **Apports en numéraire.**

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

la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

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

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

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

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

#### Apports en nature.

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature (s'il y a) doivent être immédiatement et intégralement libérées.

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

## **ARTICLE 7 CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE EUROS (1.000,00 Euros)**

Il est divisé en **1.000 parts de UN EURO (1,00 €)** chacune, numérotées de 1 à 1.000 inclus.

La géographie du capital social est donc la suivante :

- Les 500 parts, numéros 1 à 500 inclus par

Monsieur Jean ISSOT

ci ..... 500

- Les 500 parts, numéros 501 à 1.000 inclus par

Madame Frédérique RIERA

ci ..... 500

**Total égal au nombre de parts composant le capital initial : ci ..... 1.000**

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

En tant que de besoin, il est précisé que :

- Monsieur Jean ISSOT souscrit les 500 parts sociales numérotées de 1 à 500 inclus pour son compte personnel.
- Madame Frédérique RIERA souscrit les 500 parts sociales numérotées de 501 à 1.000 inclus pour son compte personnel.

Suivant acte reçu par Maître Eric MALSALLEZ, Notaire à MURET (31600), en date du 28 décembre 2021, Madame Frédérique RIERA épouse ISSOT a cédé au profit de sa fille Madame Natacha ISSOT la nue-propriété de DEUX CENT QUARANTE NEUF (249) parts sociales de la SCI 4 IR numérotées de 503 à 751 inclus, à Monsieur Nicolas ISSOT la nue-propriété de DEUX CENT QUARANTE NEUF (249) parts sociales de la SCI 4 IR numérotées de 752 à 1000 et Monsieur Jean ISSOT a cédé au profit de sa fille Madame Natacha ISSOT la nue-propriété de DEUX CENT QUARANTE NEUF (249) parts sociales de la SCI 4 IR numérotées de 3 à 251 inclus, à Monsieur Nicolas ISSOT la nue-propriété de DEUX CENT QUARANTE NEUF (249) parts sociales de la SCI 4 IR numérotées de 252 à 500 inclus.

**Comme suite à cette cession, la nouvelle répartition des parts est la suivante :**

**PARTS EN PLEINE PROPRIETE****Monsieur Jean ISSOT****La pleine propriété de 2 parts sociales numérotée 1 à 2****2 parts****Madame Frédérique ISSOT****La pleine propriété de 2 parts sociales numérotée 501 à 502****2 parts****PARTS EN DEMEMBREMENT****Monsieur Jean ISSOT****L'usufruit de 498 parts sociales numérotées de 3 à 500 inclus****498 parts****Madame Frédérique ISSOT****L'usufruit de 498 parts sociales numérotées de 503 à 1000 inclus****498 parts****Madame Natacha ISSOT la nue-propriété de 498 parts sociales numérotées de 3 à 251 et de 503 à 751****498 parts****Monsieur Nicolas ISSOT la nue-propriété de 498 parts sociales numérotées de 252 à 500 et de 752 à 1000****498 parts****TOTAL****1000 parts****ARTICLE 8 AUGMENTATION DE CAPITAL****Modalités**

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

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

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

**Droit préférentiel de souscription**

Lors de toute augmentation de capital par apports en numéraire, chaque associé possède, proportionnellement au nombre de parts sociales qu'il détient, un droit préférentiel à la souscription des nouvelles parts émises en représentation de cette augmentation de capital.

Le droit préférentiel de souscription attaché aux parts peut être cédé par les voies civiles conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil et sous réserve de l'agrément du cessionnaire si elle est requise par les présents statuts.

Les associés peuvent renoncer en tout ou partie, lors de l'assemblée décidant l'augmentation de capital, à l'exercice de leur droit préférentiel de souscription.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites librement par un ou plusieurs de ses coassociés, proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent.

Si toutes les parts émises ne sont pas souscrites à titre irréductible, les parts restantes pourront être souscrites par des tiers étrangers dans la mesure du respect des dispositions statutaires quant à leur agrément. A défaut d'agrément s'il est requis, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Le droit préférentiel de souscription est mis en place dans ses formes et délais par la gérance et soumis à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

## **ARTICLE 9 REDUCTION DU CAPITAL**

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

## **TITRE TROISIEME** **PARTS SOCIALES**

## **ARTICLE 10 DROITS ATTACHES AUX PARTS**

### **I) DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

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

### **II) CAS PARTICULIERS**

#### **1°) Minorité**

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

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

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

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

#### **2°) Indivision**

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

### **3°) Démembrement de propriété**

En ce qui concerne les parts sociales qui feraient l'objet d'un démembrement de propriété, il est convenu ce qui suit :

#### **Droits de participation aux assemblées et droits de vote**

##### **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 le droit de vote.

A cette fin, ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication. Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote et peuvent obtenir que soient consignées dans les procès-verbaux leurs observations éventuelles. La même faculté leur est accordée en cas de consultation écrite.

##### **Droit de vote**

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, le droit de vote appartiendra à l'usufruitier, sauf lorsque la décision aura pour objet :

- La dissolution de la société
- Le changement de nationalité de la société;
- La modification de l'objet social
- Le changement de régime fiscal
- La transformation de la société en une société d'une autre forme
- L'augmentation des engagements des associés
- La Fusion ou scission

Pour ces décisions ci-dessus limitativement énumérées, le droit de vote appartient en effet au nu-propiétaire.

Par dérogation aux stipulations qui précèdent, le droit de vote attaché aux parts démembrées devra être exercé conjointement par l'usufruitier et le nu-propiétaire pour les décisions suivantes :

- modification des dispositions statutaires afférentes au droit de vote en cas de démembrement de propriété des parts sociales
- modification des dispositions statutaires afférentes aux prérogatives pécuniaires des usufruitiers et nu-propiétaire.

A défaut d'accord entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, ces derniers seront considérés comme s'étant abstenus s'agissant du droit de vote attaché aux parts démembrées.

Pour toutes les décisions où l'usufruitier a le droit de vote, le nu-propiétaire devra être convoqué. A l'inverse, l'usufruitier doit être convoqué aux assemblées dans lesquelles le nu-propiétaire a le droit de vote.

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

#### **Droits pécuniaires**

Le bénéfice social (quelle que soit l'origine de ce bénéfice) ainsi que le report à nouveau bénéficiaire s'ils sont mis en distribution, reviendront exclusivement à l'usufruitier.

En principe, les réserves reviennent en cas de distribution ultérieure, au nu-propiétaire, sous réserve du droit de jouissance de l'usufruitier, qui disposera d'un quasi-usufruit sur les sommes distribuées, à charge pour lui de les rendre au nu-propiétaire à l'expiration de l'usufruit. Ces sommes revenant conjointement à

l'usufruitier et au nu-propiétaire seront reportées sur un compte bancaire unique, ouvert pour l'usufruit au nom de l'usufruitier et pour la nue-propiété au nom du nu-propiétaire. Si dans le mois de la demande qui leur sera faite par la gérance, l'usufruitier et le nu-propiétaire n'ont pas communiqué conjointement à la société les références du compte bancaire démembré à créditer, la société pourra valablement se libérer desdites sommes entre les mains du ou des usufruitiers.

Dans l'hypothèse où la société serait soumise à l'impôt sur le revenu, il est précisé ce qui suit : lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'article 8 du Code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices, ces mêmes droits correspondant au prorata du nombre de parts détenues en usufruit ou autre, par rapport au nombre total des parts composant le capital social. Les soussignés entendent ne pas déroger à cette règle.

Par suite il est expressément stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propiétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société (pour peu que la société soit soumise à l'impôt sur le revenu).

## **ARTICLE 11 MUTATIONS ENTRE VIFS – NANTISSEMENTS – RETRAIT D'UN ASSOCIE**

### **MUTATION ENTRE VIFS**

#### **Champ d'application de la procédure d'agrément**

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

Les parts sont librement cessibles au profit d'un ou plusieurs associés ou descendants du cédant ; toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable soit par décision prise par consentement unanime des associés à un acte, soit par assemblée générale extraordinaire.

#### **Modalités de la procédure d'agrément**

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

L'Assemblée des Associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

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

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

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord. Etant précisé que les associés pourront stipuler audit acte toute dispense de respecter, dans le cadre de l'agrément donné, la procédure ci-dessus visée notamment en termes de notifications.

### **Démembrement de propriété des parts sociales :**

Si un usufruitier de parts sociales s'est porté acquéreur dans les conditions sus-indiquées sans que le ou les nus propriétaires n'aient exprimé la même volonté, il sera réputé s'être porté acquéreur des parts sociales en pleine propriété.

Il en sera de même pour le nu-propriétaire de parts sociales quand l'usufruitier desdites parts n'aura pas exprimé sa volonté.

Dans le cas où le nu-propriétaire et l'usufruitier auront tous deux décidé de se porter acquéreurs, ils seront réputés s'être portés acquéreurs l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété, et la valeur des parts sera répartie entre eux sur la base d'une évaluation économique de leurs droits respectifs en retenant comme critères:

- l'espérance de vie de l'usufruitier en prenant comme bases les dernières tables de mortalité publiées par l'INSEE,
- le rendement net de l'actif social au cours de l'exercice considéré,
- la valeur vénale des actifs sociaux à la date de la cession.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers (ou en cas de cession par un usufruitier, plusieurs nus propriétaires) se porteraient concurremment acquéreurs des parts sociales concernées, ils seraient censés s'être portés acquéreurs dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrement à la date de la cession puissent être exercés à l'identique sur les parts acquises.

A défaut d'accord entre le nu-propriétaire et l'usufruitier sur la valeur de leurs droits respectifs, ils seront tenus de s'acquitter de la valeur de la pleine propriété des parts concernées **à concurrence des quotes-parts fixées par le barème de l'article 669 I du Code Général des Impôts**, et il y aura entre eux solidarité et indivisibilité pour le paiement de l'intégralité de la somme due.

Tout désaccord survenant entre un nu-propriétaire et un usufruitier sur la détermination de la valeur de leurs droits respectifs, sera étranger à la société, et ils devront faire leur affaire personnelle entre eux de toute procédure tendant à la

détermination de la valeur leurs droits respectifs acquis par chacun d'eux sans frais de quelque ordre que ce soit à la charge de la société.

En outre, il y aura solidarité et indivisibilité entre l'usufruitier et le nu-propriétaire pour le paiement du prix des parts acquises.

### **NANTISSEMENT – REALISATION FORCEEE**

#### **Nantissement**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté à peine de nullité par acte authentique signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978.

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

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

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

Si aucun associé n'exerce cette faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation et dispose pour ce faire d'un délai supplémentaire de 15 jours à compter du jour où il lui aura été signifié qu'aucun associé n'a exercé à son profit la faculté de substitution dont il vient d'être parlé.

#### **Réalisation forcée de parts sociales**

La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné par application des dispositions visées supra, doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

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

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

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

Un associé ne peut librement se retirer de la société sauf décision de justice.

Tout retrait volontaire est soumis à l'approbation de la collectivité des associés réunis extraordinairement, comme il est dit ci-dessous, sauf si un des associés achète les parts du retenant.

Tout associé souhaitant se retirer de la société devra notifier son intention à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au gérant de la société au siège de celle-ci.

Toutefois, en cas de démembrement de parts sociales, le retrait ne peut intervenir qu'en cas de demande adressée à la société concurremment par le nu-propriétaire et l'usufruitier.

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et à la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société à moins que l'assemblée générale ne statue différemment à l'unanimité.

Aucun associé autorisé à se retirer ne pourra prétendre reprendre en nature les apports qu'il aura réalisés à la société.

Avant l'expiration d'un délai de six mois à compter du jour de la réception de la notification ci-dessus prévue par la société, la gérance sera tenue de réunir une assemblée générale à l'effet de statuer, dans les conditions prévues pour les assemblées générales extraordinaires (les parts de l'associé retenant n'étant toutefois pas prises en compte pour le calcul du quorum), sur l'autorisation de retrait

et sur l'attribution à l'associé retrayant, en contrepartie de l'annulation de ses parts sociales, d'un bien en nature ou de numéraire, ou les deux.

Si l'assemblée générale choisit d'attribuer du numéraire en contrepartie de l'annulation des parts du retrayant, le montant devra être notifié par la gérance à l'associé retrayant par lettre recommandée avec accusé de réception dans les TRENTE (30) jours suivants l'assemblée générale appelée à statuer sur ce point.

La gérance disposera d'un délai de six mois à compter du jour où la somme due aura été déterminée pour s'en acquitter.

En cas de proposition d'attribution d'un bien en nature l'accord de l'associé retrayant devra être sollicité par la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception dans les 30 jours suivants l'assemblée générale appelée à statuer sur ce point.

Cette lettre devra préciser la nature et les caractéristiques (et s'il y a lieu la situation géographique, la désignation cadastrale et la situation locative précise) du ou des biens dont l'attribution est proposée, sa valorisation, et enfin son rendement au cours du dernier exercice clôturé.

Au cas où le bien proposé serait un bien immobilier, copies des baux en cours devront être communiqués à l'associé retrayant; en outre la lettre devra également préciser le montant des impôts fonciers payés et des revenus locatifs de l'immeuble encaissés au cours de l'exercice précédent, les noms du ou des locataires, l'état et l'ancienneté de leurs dettes éventuelles de loyers ou autres à l'égard de la société.

L'associé retrayant disposera alors d'un délai de un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception et des précisions dont il est parlé au paragraphe précédent pour notifier à la société, également par lettre recommandée avec accusé de réception, son acceptation ou son refus.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, il sera réputé avoir accepté l'attribution en nature proposée.

En cas de refus notifié dans le délai ci-dessus prévu, la société sera tenue de lui attribuer une somme en numéraire qui devra lui être versée dans les six mois du jour où la somme due aura été déterminée.

En cas de contestation de la valeur des parts propriété du retrayant la valeur sera arrêtée par le ou les experts nommés d'un commun accord par les associés ou à défaut commis par tout tribunal compétent en pareille matière, et s'imposera aux parties, à moins que le retrayant ne notifie à la société son intention de ne plus se retirer de la société dans les 15 jours de la notification qui lui sera faite par la gérance de l'avis du ou des experts.

Toutefois, cette faculté de repentir ne sera pas ouverte à l'associé retrayant lorsque le retrait aura été prononcé par une décision judiciaire.

Tout associé ayant renoncé à se retirer de la société ne pourra plus exercer cette faculté avant un nouveau délai de 5 ans du jour de la notification adressée par lui à la société.

A compter de la réception par la société de la lettre recommandée qui lui sera adressée par l'associé souhaitant exercer UN RETRAIT, celui-ci ne pourra plus prétendre à quelque distribution de bénéfices que ce soit.

Toute distribution de bénéfices décidée par une assemblée générale postérieure à cette notification ne bénéficiera qu'aux autres associés.

L'associé ayant renoncé à se retirer de la société retrouvera son droit aux dividendes mis en distribution par toute assemblée générale postérieure à la réception de la lettre recommandée dont il est parlé ci-dessus.

Tous les frais, droits, émoluments, honoraires et déboursés, frais de justice ou autres, honoraires d'expertise, frais d'actes d'huissiers ou tous autres frais sans exception ni réserve, engagés pour parvenir ou tenter de parvenir au retrait définitif de l'associé en ayant manifesté la volonté seront à la charge exclusive de celui-ci.

Tous impôts de plus-value susceptibles d'être dus à la suite des opérations liées au retrait volontaire ou forcé d'un associé seront supportés exclusivement par ce dernier.

## **ARTICLE 12 MUTATION PAR DECES – PARTAGE DE COMMUNAUTE**

### **MUTATION PAR DECES**

Tout ayant droit qui n'aurait pas déjà la qualité d'associé au moment du décès, ou de descendant du défunt (ces ayants droits bénéficiant d'une dispense d'agrément), doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément préalable soit au moyen d'une décision collective prise par consentement unanime des associés à un acte au sens de l'article 1854 du Code civil, soit au moyen d'une assemblée générale extraordinaire (les voix attachées aux parts du défunt n'étant pas prises en compte).

Les héritiers, légataires, dévolutaires soumis à cet agrément, doivent justifier de leurs qualités par la production d'une copie authentique d'un acte de notoriété notarié, et demander à la société leur agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

A défaut, la société peut les mettre en demeure de se prononcer sur leur volonté ou non d'être agréé et d'apporter les justifications requises dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires qui ne deviennent pas associés (soit par décision des héritiers, légataires ou dévolutaires concernés, soit compte tenu d'un refus d'agrément) n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur (à concurrence de leurs droits).

Cette valeur des parts sociales est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Les frais d'expertise sont supportés par la succession ou par les dévolutaires évincés, selon le cas.

Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation, dans un délai ne pouvant excéder six mois qui courra selon le cas :

- A compter du jour où les héritiers, légataires et dévolutaires concernés auront fait part de leur volonté de ne pas devenir associés (et ce par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la société)
- Ou à compter du jour où la société aura pris la décision de refus d'agrément dans les conditions définies ci-dessus.

Etant précisé que s'il y a litige sur la valorisation des parts sociales, il est convenu par dérogation à ce qui précède que cette valeur devra être payée dans les six mois de l'accord définitif sur cette valeur qui serait finalement intervenu entre les parties en cause ou encore dans les six mois courant à compter de l'émission du rapport établi par l'expert agissant dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil.

Il est précisé que cet agrément n'est pas global et se décide de façon séparée pour chaque héritier, légataire ou dévolutaire.

### **CONJOINT COMMUN EN BIENS**

Le conjoint commun en bien qui n'aurait pas la qualité d'associé au moment du jugement de divorce ou du jugement de séparation de corps devenu définitif, doit, pour devenir associé, en cas d'attribution à son profit des parts sociales, obtenir l'agrément à l'unanimité des associés.

Le conjoint commun en biens devra demander son agrément par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les trois mois à compter du jugement de divorce ou de séparation de corps devenu définitif (avec justification du prononcé dudit jugement).

En cas de refus d'agrément, la procédure à suivre sera la même que celle visée en matière de mutations entre vifs à l'article 11 des présentes.

Si à l'expiration du délai imparti, aucune des solutions de rachat prévues à l'article 11 n'est intervenue, la personne ayant demandé l'agrément sera agréée, sous réserve de produire à la gérance dans les plus courts délais les pièces justifiant de ses droits sur les parts sociales considérées.

En outre, il est convenu ce qui suit concernant le conjoint commun en bien qui deviendrait propriétaire des parts sociales par l'effet d'un changement de régime matrimonial comprenant adoption de la communauté universelle : ce conjoint qui n'était pas propriétaire de ces parts avant le changement de régime matrimonial ne sera pas agréé automatiquement en qualité d'associé à la suite de ce changement et sera soumis à la procédure d'agrément, l'agrément devant être donné à l'unanimité des associés.

Il en sera de même du conjoint commun en bien qui ne serait pas associé de la société au jour du décès de son conjoint et qui deviendrait propriétaire des parts sociales lors de ce décès par l'effet d'une attribution intégrale de la communauté à son profit. Ce conjoint survivant ne sera pas agréé automatiquement en qualité d'associé et sera soumis à la procédure d'agrément dans les mêmes conditions que le conjoint commun en bien devenant propriétaire des parts sociales par suite de l'attribution desdites parts à son profit ainsi qu'il est dit plus haut.

#### **DISPARITION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE**

En cas de disparition d'une personne morale associée de la présente société, les associés de la société ainsi disparue ne pourront devenir associés de la présente société qu'après avoir obtenu l'agrément dans les conditions définies plus haut en cas de décès. Etant précisé que dans l'hypothèse où les associés de la société disparue seraient, au jour de cette disparition, déjà associés de la présente société, ces derniers bénéficieront d'une dispense d'agrément.

### **ARTICLE 13 REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE**

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

## **TITRE QUATRIEME** **ADMINISTRATION DE LA SOCIETE** **CHAPITRE I : GERANCE**

### **ARTICLE 14 NOMINATION – REVOCATION - DEMISSION**

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

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de

réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

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

## **ARTICLE 15 POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES**

### **POUVOIRS**

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

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

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

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

Dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent accomplir les actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers,
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci.
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque.
- Consentir tout bail commercial ou tout bail d'une durée supérieure ou égale à 9 ans.
- Participer à la fondation de société.
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

Cette autorisation ainsi requise pourra également résulter d'une décision collective prise par consentement unanime des associés à un acte au sens de l'article 1854 du Code civil.

## **ARTICLE 16 INFORMATION DES ASSOCIES**

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

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

## **ARTICLE 17 NOMINATION DU OU DES PREMIERS GERANT**

Les premiers gérants de la société sont Monsieur Jean ISSOT et Madame Frédérique RIERA ci-dessus nommés, pour une durée illimitée.

Lesquels déclarent qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat et acceptent la fonction qui leur est confiée.

## **ARTICLE 17BIS DECES DU GERANT UNIQUE**

Dans l'hypothèse où la société ne compterait plus qu'un seul gérant et en cas de décès de ce dernier, tout associé pourra directement convoquer l'assemblée des associés à seule fin de procéder au remplacement du gérant.

Au cas où la société compterait un seul associé, celui-ci pourra procéder à une décision de l'associé unique destinée à nommer un nouveau gérant de la société.

## **CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES**

### **ARTICLE 18 FORME DES DECISIONS COLLECTIVES**

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

### **ARTICLE 19 CONVOCATION**

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

En outre, en cas de décès du gérant unique, tout associé peut directement convoquer une nouvelle assemblée générale à l'effet de nommer un nouveau gérant.

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

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

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

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

Lorsque des parts sociales sont démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part) le gérant est tenu de convoquer chacun des usufruitier et nu-propiétaire à l'assemblée générale.

### **ARTICLE 20 PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION**

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

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

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle. Il est précisé qu'en cas de démembrement des parts sociales, ce droit est conféré tant à l'usufruitier qu'au nu-propiétaire desdites parts.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

### **ARTICLE 21 ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES**

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

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

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

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

## **ARTICLE 22 TENUE DES ASSEMBLEES**

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

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

## **ARTICLE 23 PROCES-VERBAUX**

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

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

## **ARTICLE 24 ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

### **1°) Objet des décisions ordinaires**

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

### **2°) Conditions de quorum**

L'assemblée générale ordinaire est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant 51% du capital social est présente ou représentée.

En ce qui concerne les parts démembrées, il sera tenu compte, pour le nombre d'associés et le capital détenu, de celui qui (d'entre l'usufruitier et le nu-propiétaire) aura le droit de vote pour les résolutions proposées lors de cette assemblée. Par suite, dans le cas où le capital social serait démembré en totalité (avec trois usufruitiers et cinq nu-proprétaires en tout) et pour toute décision collective où le droit de vote incombera à l'usufruitier sur l'ensemble des résolutions proposées, le quorum sera atteint dès lors que deux usufruitiers (représentant à eux deux au moins 51% du capital social) seront présents ou représentés, peu important le nombre de nu-proprétaire présents ou représentés.

Si l'ordre du jour de l'assemblée comprend des résolutions pour lesquelles le droit de vote est conféré à l'usufruitier et des résolutions pour lesquelles le droit de vote est conféré au nu-proprétaire, il suffira que le quorum visé à l'alinéa précédent soit atteint pour l'une ou l'autre de ces catégories de résolutions pour que l'assemblée générale soit régulièrement constituée.

### **3°) Conditions de majorité**

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

## **ARTICLE 25 ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

### **1°) Objet des décisions extraordinaires**

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

### **2°) Quorum**

Sous réserves des décisions collectives pour lesquelles l'intégralité des associés doit être présentes (et ce en vertu des présents statuts), l'assemblée générale extraordinaire est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant 51% du capital social est présente ou représentée.

En ce qui concerne les parts démembrées, il sera tenu compte, pour le nombre d'associés et le capital détenu, de celui qui (d'entre l'usufruitier et le nu-proprétaire) aura le droit de vote pour les résolutions proposées lors de cette assemblée. Par suite, dans le cas où le capital social serait démembré en totalité (avec trois usufruitiers et cinq nu-proprétaires en tout) et pour toute décision collective où le droit de vote incombera à l'usufruitier sur l'ensemble des résolutions proposées, le quorum sera atteint dès lors que deux usufruitiers (représentant à eux deux au moins 51% du capital social) seront présents ou représentés, peu important le nombre de nu-proprétaire présents ou représentés.

Si l'ordre du jour de l'assemblée comprend des résolutions pour lesquelles le droit de vote est conféré à l'usufruitier et des résolutions pour lesquelles le droit de vote est conféré au nu-proprétaire, il suffira que le quorum visé à l'alinéa précédent soit atteint pour l'une ou l'autre de ces catégories de résolutions pour que l'assemblée générale soit régulièrement constituée.

### **3°) Décisions prises à l'unanimité**

Les décisions extraordinaires sont prises l'unanimité des voix présentes ou représentées.

## **ARTICLE 26 DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE**

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par

acte notarié ou sous seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

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

## **TITRE CINQUIEME** **COMPTES SOCIAUX**

### **ARTICLE 27 EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le PREMIER JANVIER et finit le TRENTE ET UN DECEMBRE de chaque année.

Le premier exercice social commencera à compter de ce jour pour se terminer le 31 décembre 2022.

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

### **ARTICLE 28 DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT**

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

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

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice (bénéfice calculé en tenant compte des amortissements et provisions pratiqués), le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires ; les sommes portées en réserve sont également distribuables.

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

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

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

## **TITRE SIXIEME** **DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA SOCIETE**

### **ARTICLE 29 DISSOLUTION DE LA SOCIETE**

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 30 LIQUIDATION**

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

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

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

### **En présence de parts démembrées**

Les dispositions de l'article 587 du Code Civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation de parts sociales démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part) à moins que les parties, nus propriétaires et usufruitiers, n'en conviennent autrement à l'unanimité.

En conséquence, à moins d'un accord unanime des nus propriétaires et usufruitiers notifié au liquidateur par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la liquidation, le liquidateur sera tenu de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance, et il sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes le liquidateur sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'il n'ait reçu préalablement une opposition de l'un ou l'autre desdits usufruitiers adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège de la liquidation.

|                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <h2 style="margin: 0;"><b><u>TITRE SEPTIEME</u></b></h2> <h3 style="margin: 0;"><b><u>ACTES – SOCIETE EN FORMATION</u></b></h3> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **ARTICLE 31 ACTES – SOCIETE EN FORMATION**

1°- Actes accomplis avant la signature des statuts

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

A ce sujet, les requérants déclarent n'avoir signé aucun acte.

#### 2°- Actes accomplis après la signature des statuts

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

L'immatriculation emportera reprise par ladite société des engagements pour lesquels mandat a été donné à un ou plusieurs fondateurs de la société.

#### 3°- Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

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

### **ARTICLE 32 MANDATS D'ACCOMPLIR DES ACTES – POUVOIRS**

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les associés ici présents, donnent mandat à Monsieur Jean ISSOT et Madame Frédérique RIERA, pour accomplir tous actes et engagements nécessaires au bon démarrage de la société conformément à son objet social, savoir notamment l'ouverture de tous comptes bancaires au nom de la société.

L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci conformément à l'article 6 du décret numéro 78-704 du 3 Juillet 1978.

Etant précisé que, pour le cas où la société ne serait pas constituée, les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code Civil, seront tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

### **TITRE HUITIEME DECLARATION FISCALE**

### **ARTICLE 33 REGIME FISCAL DE LA SOCIETE**

La société sera soumise à l'impôt sur le revenu.

### **ARTICLE 34 ENREGISTREMENT – EXONERATION DE DROITS**

Le présent acte sera soumis à la formalité d'enregistrement

Le présent acte ne constatant que des apports purs et simple, celui-ci est exonéré de droits d'enregistrement, le tout conformément aux dispositions de l'article 810 bis alinéa 1<sup>er</sup> du Code Général des Impôts.

### **ARTICLE 35 DECLARATION ANNUELLE**

En outre, aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article 990 D du Code général des impôts « Les personnes morales qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits. »

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

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

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

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

|                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>TITRE NEUVIEME</u></b><br/> <b><u>DISPOSITIONS DIVERSES</u></b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------|

### **ARTICLE 36 ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

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