

RCS : LYON

Code greffe : 6901

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

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2013 D 01082

Numéro SIREN : 793 621 558

Nom ou dénomination : 102 LACASSAGNE

Ce dépôt a été enregistré le 08/11/2023 sous le numéro de dépôt A2023/039984

102 LACASSAGNE  
Société Civile Immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 39 rue Saint Antoine  
LYON 3<sup>ème</sup> arrondissement (69003)  
R.C.S. LYON : 793 621 558

---

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
EXTRAORDINAIRE DU 5 JUIN 2023**

L'an deux mil vingt-trois  
Et le cinq juin

Les associés de la société dénommée 102 LACASSAGNE, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 euros divisé en 100 parts sociales se sont réunis au siège social, en Assemblée Générale Extraordinaire sur convocation de la Gérance.

Sont présents ou représentés :

Monsieur Marc GRAZIANI

Propriétaire de 20 parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 20 ..... 20 parts

Madame Nicole REVILLON épouse GRAZIANI

Propriétaire de 20 parts en pleine propriété, numérotées de 21 à 40 ..... 20 parts

Madame Clarisse SOLEILLANT

Propriétaire de 30 parts en pleine propriété, numérotées de 41 à 70 ..... 30 parts

Madame Virginie GRAZIANI

Propriétaire de 30 parts en pleine propriété, numérotées de 71 à 100 ..... 30 parts

Soit un total de ..... 100 parts

Les associés se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire au siège social, sur convocation de la gérance.

Madame Virginie GRAZIANI, Gérant associé, préside l'Assemblée.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

- une copie de la lettre de convocation des associés,
- le rapport de la Gérance,
- le texte des résolutions proposées.

Il précise que tous les documents prescrits par la loi ont été adressés aux associés et tenus à leur disposition au siège social dans les délais légaux.

L'Assemblée, sur sa demande, lui donne acte de ses déclarations et reconnaît la validité de la convocation.

Puis le Président rappelle que l'ordre du jour de la présente Assemblée est le suivant :

- Modification des statuts suite à la donation-partage de parts sociales intervenue au sein de la société le 5 mai 2023,
- Pouvoirs à donner en vue des formalités,



- Eventuellement questions diverses.

Puis le Président expose que suite à la donation de parts sociales, il conviendrait de mettre à jour les statuts de la société.

Après différentes observations formulées par les associés et plus personne ne demandant la parole, la Présidente met successivement aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour :

### **PREMIERE RESOLUTION**

La collectivité des associés, suite à la donation-partage de parts sociales intervenue au sein de la société le 5 mai 2023, décide de remplacer la rédaction actuelle de l'article deuxième du titre II des statuts par la nouvelle rédaction suivante, savoir :

#### **« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL**

*Le capital de fondation est fixé à 1.000 euros..*

*Il est divisé en 100 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées à :*

**Monsieur Marc GRAZIANI**

Propriétaire de 20 parts en usufruit, numérotées de 1 à 20 ..... 20 parts U

**Madame Nicole REVILLON épouse GRAZIANI**

Propriétaire de 20 parts en pleine propriété, numérotées de 21 à 40 ..... 20 parts U

**Madame Clarisse SOLEILLANT**

Propriétaire de 30 parts en pleine propriété, numérotées de 41 à 70 ..... 30 parts PP

Propriétaire de 20 parts en nue-propriété, numérotées de 1 à 10 et 21 à 30 ..... 20 parts NP

**Madame Virginie GRAZIANI**

Propriétaire de 30 parts en pleine propriété, numérotées de 71 à 100 ..... 30 parts PP

Propriétaire de 20 parts en nue-propriété, numérotées de 11 à 20 et 31 à 40 ..... 20 parts NP

Soit un total de ..... 100 parts »

En outre, la collectivité des associés décide, en tant que de besoin, de mettre à jour les statuts.

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.**

### **DEUXIEME RESOLUTION**

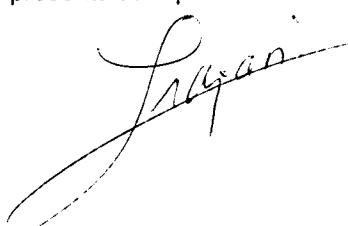
La collectivité des associés confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités légales afférentes à la précédente résolution.

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.**

\* \* \*

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, qui, après lecture, a été signé par la Gérance et tous les associés présents ou représentés.



N° acte 104822601

5 juin 2023

**DONATION-PARTAGE**

M. et Mme GRAZIANI à leurs filles (PARTS SCI)

Copie authentique par extraits



104822601  
GG/CLA

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,  
Le CINQ JUIN,  
A LYON 6<sup>ème</sup> arrondissement (Rhône), 51 rue Bugeaud, au siège de  
l'Office notarial ci-après dénommé,  
PARDEVANT Maître Gaëlle GUILLOU Notaire Associé de la Société à  
Responsabilité Limitée « NOTAIRE LYON BUGEAUD » titulaire d'un Office  
Notarial à LYON 6<sup>ème</sup> arrondissement (69006), 51 rue Bugeaud,**

**EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE  
ONT COMPARU**

**DONATEUR**

Monsieur Marc **GRAZIANI**, retraité, et Madame Nicole Thérèse **REVILLON**,  
retraitée, demeurant à LYON 3<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT (69003), 39 rue Saint  
Antoine.

Nés, savoir :

Monsieur Marc GRAZIANI à TREVOUX (01600) le 24 mars 1948,

Madame Nicole GRAZIANI à LYON 2<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT (69002) le 29  
mai 1947.

Mariés à la mairie de VILLEURBANNE (69100), le 9 novembre 1974 sous le  
régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Puis, ayant opté depuis pour le régime de la séparation de biens, aux termes  
d'un acte reçu par Maître François BODEVEN, notaire à ARPAJON (91290), le 20 juin  
1988, homologué suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de ARPAJON  
(91290), le 7 juillet 1995.

Tous deux de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Présents à l'acte.

Ci-après dénommés le "**DONATEUR**",

**DONATAIRES**

1°) Madame Clarisse **GRAZIANI**, assistante maternelle, épouse de Monsieur  
Alain Robert Jean **SOLEILLANT**, demeurant à DRUMETTAZ-CLARAFOND (73420)  
78 rue du Clos du Puits.

Née à LYON 2<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT (69002), le 9 février 1968.

Mariée à la mairie de BOURG-EN-BRESSE (01000), le 9 avril 1994 sous le  
régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants  
du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Alain COLOMBANT,  
notaire à BOURG-EN-BRESSE (01000), le 25 février 1994.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Présente à l'acte.

2°) Madame Virginie Laëtitia **GRAZIANI**, chef d'entreprise, demeurant à LYON 3ÈME ARRONDISSEMENT (69003), 294 cours Lafayette.

Née à VILLEURBANNE (69100), le 31 août 1976.

Divorcée, non remariée, de Monsieur Gilles Bastien **SADOT** aux termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats en date du 13 octobre 2022, déposée au rang des minutes de Maître Vianney CHASSAING, notaire à LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT (69006), le 13 octobre 2022.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Présente à l'acte.

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

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

#### **ELEMENTS PREALABLES**

#### **TERMINOLOGIE**

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

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

#### **DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES**

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

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

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

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

- Vérification de l'acte de naissance (COMEDEC).
- Vérification de l'acte de mariage le cas échéant (COMEDEC).

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

## EXPOSE

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

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

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

..../....

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

## DONATION - PARTAGE

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

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

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

## PLAN

**Les présentes sont divisées en cinq parties :**

<b>Première partie :</b>	<b>Formation des lots</b>
<b>Deuxième partie :</b>	<b>Attributions</b>
<b>Troisième partie :</b>	<b>Caractéristiques - Conditions</b>
<b>Quatrième partie :</b>	<b>Fiscalité</b>
<b>Cinquième partie :</b>	<b>Dispositions diverses - Clôture</b>

### - PREMIERE PARTIE – FORMATION DES LOTS

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

### LOT UN – SCI LAETITIA

La nue-propriété de cent quatre-vingt-une (181) parts, numérotées de 1 à 181, sur 189 parts, de la Société dénommée SCI LAETITIA, Société civile au capital social de 28.812,86 euros dont le siège social est à CAMPITELLO (20252) Hameau de Panicale Campitello et immatriculée au RCS de BASTIA sous le numéro 351 833 488.

*Monsieur Marc GRAZIANI est propriétaire de 91 parts, numérotées de 1 à 91.  
Madame Nicole GRAZIANI est propriétaire de 90 parts, numérotées de 92 à 181.*

..../....

### LOT DEUX – SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE THOMAS

La nue-propriété de trois mille quatre cent vingt-six (3.426) parts, numérotées de 1 à 3.426 et la pleine propriété de deux (2) parts, numérotées de 3.427 à 3.428, sur 3.430 parts de la Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE THOMAS, Société civile au capital social de 52.290,01 euros dont le siège social est à

CAMPITELLO (20252) Hameau de Panicale Campitello et immatriculée au RCS de BASTIA sous le numéro 353 604 804.

*Monsieur Marc GRAZIANI est propriétaire de 1.714 parts, numérotées 1 à 1.714.  
Madame Nicole GRAZIANI est propriétaire de 1.714 parts, numérotées 1.715 à 3.428.*

..../....

#### **LOT TROIS - SCI « CLARVIR »**

La nue-propriété de cent (100) parts, numérotées de 1 à 100, sur 100 parts de la Société dénommée SCI « CLARVIR », Société civile au capital social de 152,45 euros dont le siège social est à LYON 3<sup>ème</sup> arrondissement (69003) 39 rue Saint Antoine et immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 348 985 904.

*Monsieur Marc GRAZIANI est propriétaire de 50 parts, numérotées de 1 à 50.  
Madame Nicole GRAZIANI est propriétaire de 50 parts, numérotées de 51 à 100.*

..../....

#### **LOT QUATRE - 102 LACASSAGNE**

La nue-propriété de quarante (40) parts, numérotées de 1 à 40, sur 100 parts de la Société dénommée 102 LACASSAGNE, Société civile au capital social de 1.000 euros dont le siège social est à LYON 3<sup>ème</sup> arrondissement (69003) 39 rue Saint Antoine et immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 793 621 558.

*Monsieur Marc GRAZIANI est propriétaire de 20 parts, numérotées de 1 à 20.  
Madame Nicole GRAZIANI est propriétaire de 20 parts, numérotées de 21 à 40.*

..../....

#### **- DEUXIEME PARTIE - ATTRIBUTIONS**

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

#### **REPARTITION EGALITAIRE**

Les biens donnés et à partager seront répartis égalitairement entre les **DONATAIRES**, à concurrence de la moitié chacun et ce à titre de condition impulsive et déterminante des présentes sans laquelle les parties ne seraient pas intervenues.

Les attributions s'effectuent selon les modalités suivantes.

#### **A Madame Clarisse SOLEILLANT**

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte expressément :

Une partie du lot ci-dessus intitulé « **LOT UN** », soit la nue-propriété de 90 parts divises de la SCI LAETITIA, numérotées de 1 à 45 et 92 à 136 et la moitié indivise en nue-propriété d'une part, numérotée 91, pour une valeur totale de .....

Une partie du lot ci-dessus intitulé « **LOT DEUX** », soit la nue-propriété de 1.713 parts divises de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE THOMAS, numérotées de 1 à 857 et 1.715 à 2.570 et la pleine propriété d'une part de la SOCIETE CIVILE

IMMOBILIÈRE THOMAS, numérotée 2.571, pour une valeur totale de .....

Une partie du lot ci-dessus intitulé « **LOT TROIS** », soit la nue-propriété de 50 parts divises de la SCI « CLARVIR », numérotées de 1 à 25 et 51 à 75, pour une valeur totale de .....

Une partie du lot ci-dessus intitulé « **LOT QUATRE** », soit la nue-propriété de 20 parts divises de la Société dénommée 102 LACASSAGNE, numérotées de 1 à 10 et 21 à 30, pour une valeur totale de .....

**Total égal à ses droits .....**

**A Madame Virginie GRAZIANI**

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte expressément :

Une partie du lot ci-dessus intitulé « **LOT UN** », soit la nue-propriété de 90 parts divises de la SCI LAETITIA, numérotées de 46 à 90 et 137 à 181 et la moitié indivise en nue-propriété d'une part indivise, numérotée 91, pour une valeur totale de .....

Une partie du lot ci-dessus intitulé « **LOT DEUX** », soit la nue-propriété de 1.713 parts de la SOCIETE CIVILE THOMAS, numérotées de 858 à 1.713 et 2.572 à 3.428, et la pleine propriété d'une part de la SCI THOMAS, numérotée 1.714, pour une valeur totale de .....

Une partie du lot ci-dessus intitulé « **LOT TROIS** », soit la nue-propriété de 50 parts divises de la SCI CLARVIR, numérotées de 26 à 50 et 76 à 100, pour une valeur totale de .....

Une partie du lot ci-dessus intitulé « **LOT QUATRE** », soit la nue-propriété de 20 parts divises de la SCI 102 LACASSAGNE, numérotées de 11 à 20 et 31 à 40, pour une valeur totale de .....

**Total égal à ses droits .....**

**- TROISIEME PARTIE -  
CARACTERISTIQUES - CONDITIONS**

**CARACTERISTIQUES**

**CARACTÈRE DE LA DONATION-PARTAGE**

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

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

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

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

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

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

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

Le **DONATAIRE** déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes de l'utilité et des formes du remplacement 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**

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

- le **DONATAIRE** et tous ses descendants, quelle que soit l'origine de la filiation, viendraient à décéder avant eux,
- les descendants du **DONATAIRE** viendraient à être exclus de la succession du **DONATAIRE** pré décédé pour cause de renonciation ou d'indignité.

Le retour aura lieu de plein droit.

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

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

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

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

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

Dans l'hypothèse envisagée où les titres objet de la présente donation-partage seraient apportés à une autre société, avec l'accord du **DONATEUR**, cette interdiction s'appliquerait alors aux titres de ladite société attribués aux **DONATAIRES** en représentation de leurs apports.

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

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès, et est fondée aux présentes sur la volonté du **DONATEUR** de conserver les biens donnés au sein de sa famille.

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

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

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

En outre, s'agissant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, le **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.

#### 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."*

#### INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A ALIENATION

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

*"Lorsque, au jour de la donation ou postérieurement, le donateur et tous les héritiers réservataires présomptifs ont consenti à l'aliénation du bien donné, aucun héritier réservataire, même né après que le consentement de tous les héritiers intéressés a été recueilli, ne peut exercer l'action contre les tiers détenteurs. S'agissant des biens légués, cette action ne peut plus être exercée lorsque les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation."*

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

#### CLAUSE DE RESIDUO

Ainsi que l'autorise l'article 1057 du Code civil, il est prévu qu'en cas de décès sans postérité de l'un des **DONATAIRES**, et ce après le décès du **DONATEUR**, ce qui subsistera des biens à lui donnés ou des biens qui leur auraient été le cas échéant subrogés devra, par dérogation à l'alinéa 2 de l'article 1058 du Code civil, être transmis à son ou ses codonataires aux présentes, vivant ou représenté.

Conformément aux dispositions de l'article 1051 du Code civil, ainsi que fiscalement aux dispositions de l'article 784 C du Code général des impôts, le ou les seconds gratifiés seront réputés tenir leurs droits du **DONATEUR** aux présentes.

#### CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS MOBILIERS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE UN - SCI LAETITIA**

#### **« Article 11 – INDIVISIBILITE DES PARTS**

[...]

*Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier. »*

### **ARTICLE DEUX - SCI THOMAS**

#### **« Article 11 – INDIVISIBILITE DES PARTS**

[...]

*Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier. »*

### **ARTICLE TROIS - SCI CLARVIR**

#### **« Article 11 – INDIVISIBILITE DES PARTS**

[...]

*Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier. »*

### **ARTICLE QUATRE – SCI 102 LACASSAGNE**

#### **« Article 14 – indivisibilité des parts et permanence des droits et obligations correspondants**

[...]

*Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier. »*

En cas d'accord du **DONATEUR** à la cession de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur le prix de cession. Ce prix sera réinvesti dans sa totalité dans une banque ou tout établissement financier choisi par le **DONATEUR**, étant entendu qu'aucun retrait en capital ne pourra être effectué sans l'accord de ce dernier.

Le placement ainsi effectué ressort du seul choix du **DONATEUR** à charge de conserver la substance en capital et d'en informer le **DONATAIRE**, il sera ouvert au nom du **DONATAIRE** en qualité de nu-propriétaire et du **DONATEUR** en qualité d'usufruitier.

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

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

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

### Réversion d'usufruit

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

Il est précisé que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation préjudiciera, le moment venu, à l'exercice par lui-même de l'usufruit prévu par l'article 757 du Code civil, si cela est son option. Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, la donation d'usufruit résultant des présentes s'imputera sur ses droits en usufruit dans la succession.

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

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

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

### Conditions d'exercice de l'usufruit réservé

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

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

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

### Application des règles de la subrogation réelle à la constitution d'usufruit

En cas d'apports des titres présentement donnés à une autre société avec l'accord exprès du **DONATEUR**, l'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur les titres nouvellement acquis en remplacement.

En cas de cession des titres présentement donnés ou de tous biens qui leur seraient subrogés avec l'accord exprès du **DONATEUR**, les **DONATAIRES** s'interdisent, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander le partage en pleine propriété du prix représentatif de ceux-ci. Ils devront, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée

par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur les titres nouvellement acquis.

Dans l'hypothèse où les sommes seraient placées sur un compte portant intérêts, l'usufruitier percevra seul les intérêts.

### **CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX**

#### **ARTICLE UN - SCI LAETITIA**

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

Ces statuts ont été établis par acte sous seing privé.

La société a pour objet : « *La gestion des immeubles ou droits sociaux représentatifs appartenant à la société, par dation à bail de toute nature, y compris bail à la construction et bail emphytéotique, l'acquisition et la vente des biens de la société, en France et à l'Etranger, en tant qu'elles sont utiles à la bonne gestion du patrimoine de la société.* »

*Pour les besoins de l'activité du ou des preneurs, la société pourra se porter caution, mais simplement hypothécaire du ou des preneurs envers les tiers.*

*Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société. »*

La société est actuellement dirigée par Monsieur Marc GRAZIANI.

Le capital social est réparti entre les membres de la façon suivante :

**Monsieur Marc GRAZIANI**

Propriétaire de 91 parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 91 ..... 91 parts

**Madame Nicole REVILLON épouse GRAZIANI**

Propriétaire de 90 parts en pleine propriété, numérotées de 92 à 181 ..... 90 parts

**Madame Clarisse SOLEILLANT**

Propriétaire de 4 parts en pleine propriété, numérotées de 182 à 185 ..... 4 parts

**Madame Virginie GRAZIANI**

Propriétaire de 4 parts en pleine propriété, numérotées de 186 à 189 ..... 4 parts

Soit un total de ..... 189 parts

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

L'article 12 des statuts de la société ne prévoient pas d'agrément dans l'hypothèse de la présente donation.

« Article 12 - MUTATIONS ENTRE VIFS

[...]

*Les parts sont librement cessibles entre associés ; elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement de la gérance. »*

**Modification des statuts :**

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu de modifier l'article 7 des statuts.

### **Publication**

Un extrait du présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée par tout porteur d'une copie authentique des présentes.

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

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

Intervient aux présentes, en sa qualité de gérant, Monsieur Marc GRAZIANI à l'effet de dispenser les donataires d'avoir à notifier la présente donation à la société par acte extrajudiciaire.

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

**Annexe 1 : Statuts de la SCI LAETITIA**

**Annexe 2 : K-bis de la SCI LAETITIA**

**Annexe 3 : Certificat de non faillite de la SCI LAETITIA**

## **ARTICLE DEUX – SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE THOMAS**

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

Ces statuts ont été établis par acte sous seing privé.

La société a pour objet : « *La gestion des immeubles ou droits sociaux représentatifs appartenant à la société, par dation à bail de toute nature, y compris bail à la construction et bail emphytéotique, l'acquisition et la vente des biens de la société, en France et à l'Etranger, en tant qu'elles sont utiles à la bonne gestion du patrimoine de la société.* »

*Pour les besoins de l'activité du ou des preneurs, la société pourra se porter caution, mais simplement hypothécaire du ou des preneurs envers les tiers.*

*Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société. »*

La société est actuellement dirigée par Monsieur Marc GRAZIANI.

Le capital social est réparti entre les membres de la façon suivante :

**Monsieur Marc GRAZIANI**

Propriétaire de 1.714 parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 1.714 ... 1.714 parts

**Madame Nicole REVILLON épouse GRAZIANI**

Propriétaire de 1.714 parts en pleine propriété, numérotées de 1.715 à 3.428 ..... 1.714 parts

**Madame Clarisse SOLEILLANT**

Propriétaire de 2 parts en pleine propriété, numérotées de 3.429 à 3.430 ..... 2 parts

Soit un total de ..... 3.430 parts

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

En ce qui concerne Madame Virginie GRAZIANI, l'article 12 des statuts de la société prévoient un agrément préalable dans l'hypothèse de la présente donation.

« Article 12 - MUTATIONS ENTRE VIFS

[...]

*Les parts sont librement cessibles entre associés ; elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement de la gérance. »*

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société régulièrement convoquée en date du 5 juin 2023 dont une copie certifiée conforme par le représentant légal de ladite société est demeurée annexée.

**Annexe 4 : Procès-verbal d'assemblée générale donnant agrément pour la donation des parts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE THOMAS**

**Modification des statuts :**

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu de modifier l'article 7 des statuts.

**Publication**

Un extrait du présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée par tout porteur d'une copie authentique des présentes.

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

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

Monsieur Marc GRAZIANI a préalablement aux présentes dispensé les donataires d'avoir à notifier la présente donation à la société par acte extrajudiciaire.

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

**Annexe 5 : Statuts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE THOMAS**

**Annexe 6 : K-bis de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE THOMAS**

**Annexe 7 : Certificat de non faillite de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE THOMAS**

**ARTICLE TROIS - SCI « CLARVIR »**

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

Ces statuts ont été établis par acte sous seing privé.

La société a pour objet : « *La gestion des immeubles ou droits sociaux représentatifs appartenant à la société, par dation à bail de toute nature, y compris bail à la construction et bail emphytéotique, l'acquisition et la vente des biens de la société, en France et à l'Etranger, en tant qu'elles sont utiles à la bonne gestion du patrimoine de la société.* »

*Pour les besoins de l'activité du ou des preneurs, la société pourra se porter caution, mais simplement hypothécaire du ou des preneurs envers les tiers.*

*Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société. »*

La société est actuellement dirigée par Monsieur Marc GRAZIANI.

Le capital social est réparti entre les membres de la façon suivante :

**Monsieur Marc GRAZIANI**

Propriétaire de 50 parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 50 ..... 50 parts  
Madame Nicole REVILLON épouse GRAZIANI  
 Propriétaire de 50 parts en pleine propriété, numérotées de 51 à 100 ..... 50 parts  
 Soit un total de ..... 100 parts

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

L'article 12 des statuts de la société prévoient un agrément préalable dans l'hypothèse de la présente donation.

« Article 12 - MUTATIONS ENTRE VIFS

[...]

*Les parts sont librement cessibles entre associés ; elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement de la gérance. »*

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société régulièrement convoquée en date du 5 mai 2023 dont une copie certifiée conforme par le représentant légal de ladite société est demeurée annexée.

**Annexe 8 : Procès-verbal d'assemblée générale donnant agrément pour la donation des parts de la SCI CLARVIR**

**Modification des statuts :**

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu de modifier l'article 7 des statuts.

**Publication**

Un extrait du présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée par tout porteur d'une copie authentique des présentes.

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

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

Monsieur Marc GRAZIANI a préalablement aux présentes dispensé les donataires d'avoir à notifier la présente donation à la société par acte extrajudiciaire.

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

**Annexe 9 : Statuts de la SCI « CLARVIR »**

**Annexe 10 : K-bis de la SCI « CLARVIR »**

**Annexe 11 : Certificat de non faillite de la SCI « CLARVIR »**

**ARTICLE QUATRE – 102 LACASSAGNE**

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

Ces statuts ont été établis par acte sous seing privé.

La société a pour objet :

« - L'acquisition des biens immobiliers situé 102 Avenue Lacassagne Lyon 69,  
 - La gestion et l'administration desdits biens ainsi que de tous biens et droits immobiliers dont la société sera propriétaire ;

- *L'emprunt des fonds nécessaires aux acquisitions susrelatées et la constitution des garanties y relatives,*

- *Et plus généralement, la réalisation de toutes opérations, se rattachant directement ou indirectement à l'objet social sus-décris, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la société. »*

La société est actuellement dirigée par Madame Virginie GRAZIANI.

Le capital social est réparti entre les membres de la façon suivante :

**Monsieur Marc GRAZIANI**

Propriétaire de 20 parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 20 ..... 20 parts

**Madame Nicole REVILLON épouse GRAZIANI**

Propriétaire de 20 parts en pleine propriété, numérotées de 21 à 40 ..... 20 parts

**Madame Clarisse SOLEILLANT**

Propriétaire de 30 parts en pleine propriété, numérotées de 41 à 70 ..... 30 parts

**Madame Virginie GRAZIANI**

Propriétaire de 30 parts en pleine propriété, numérotées de 71 à 100 ..... 30 parts

Soit un total de ..... 100 parts

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

L'article 16 des statuts de la société ne prévoient pas d'agrément dans l'hypothèse de la présente donation.

« Article 16 – *Parts sociales. Cessions, Agrément*

[...]

*Les cessions de parts sociales entre viifs sont libres entre associés, entre ascendants et descendants comme encre entre conjointes. »*

**Modification des statuts :**

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu de modifier l'article 7 des statuts.

**Publication**

Un extrait du présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée par tout porteur d'une copie authentique des présentes.

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

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

Intervient aux présentes, en sa qualité de gérant, Madame Virginie GRAZIANI à l'effet de dispenser les donataires d'avoir à notifier la présente donation à la société par acte extrajudiciaire.

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

**Annexe 12 : Statuts de la Société dénommée 102 LACASSAGNE**

**Annexe 13 : K-bis de la Société dénommée 102 LACASSAGNE**

**Annexe 14 : Certificat de non faillite de la Société dénommée 102 LACASSAGNE**

### **DECHARGE RESPECTIVE**

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

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

### **- QUATRIEME PARTIE -**

### **FISCALITE**

...../.....

### **- CINQUIEME PARTIE -**

### **DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE**

### **ENREGISTREMENT**

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

### **FRAIS**

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

### **TITRES**

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

### **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 Electronique 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 délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **RECAPITULATIF DES ANNEXES**

Annexe 1 : Statuts de la SCI LAETITIA .....	11
Annexe 2 : K-bis de la SCI LAETITIA .....	11
Annexe 3 : Certificat de non faillite de la SCI LAETITIA.....	11
Annexe 4 : Procès-verbal d'assemblée générale donnant agrément pour la donation des parts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE THOMAS.....	12
Annexe 5 : Statuts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE THOMAS .....	12
Annexe 6 : K-bis de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE THOMAS. ....	12
Annexe 7 : Certificat de non faillite de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE THOMAS.....	12
Annexe 8 : Procès-verbal d'assemblée générale donnant agrément pour la donation des parts de la SCI CLAVIR. ....	13
Annexe 9 : Statuts de la SCI « CLARVIR ». ....	13
Annexe 10 : K-bis de la SCI « CLARVIR ». ....	13
Annexe 11 : Certificat de non faillite de la SCI « CLARVIR ».....	13
Annexe 12 : Statuts de la Société dénommée 102 LACASSAGNE. ....	14
Annexe 13 : K-bis de la Société dénommée 102 LACASSAGNE. ....	14
Annexe 14 : Certificat de non faillite de la Société dénommée 102 LACASSAGNE.....	14

### **DONT ACTE sans renvoi**

Il a été procédé à la signature électronique de l'acte et visualisé sur support électronique aux lieu, jour et heure indiqués au présent acte.  
Tous les signataires ont certifié exactes les déclarations les concernant, et ont apposé leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Il a été procédé à la signature électronique de l'acte et visualisé sur support électronique aux lieu, jour et heure indiqués au présent acte.  
Tous les signataires ont certifié exactes les déclarations les concernant, et ont apposé leur signature manuscrite sur tablette numérique.

### **SUIVENT LES SIGNATURES**

Enregistré à SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT LYON le  
09/06/2023 Dossier 2023 00026353 référence 6904P61 2023 N 03121

Enregistrement : 58752 €

Total liquidé : Cinquante-huit mille sept cent cinquante-deux Euros

Montant perçu : Cinquante-huit mille sept cent cinquante-deux Euros  
Signée électroniquement par Me GUILLOU GAËLLE le 19 juin 2023



18



102 LACASSAGNE  
Société Civile Immobilière  
Au capital de 1.000 euros  
Siège social : 39 rue Saint Antoine  
LYON 3<sup>ème</sup> arrondissement (69003)  
R.C.S. LYON : 793 621 558

---

STATUTS MIS A JOUR AU 5 JUIN 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lacassagne".

**TITRE PREMIER. - FORME, OBJET, DÉNOMINATION, SIEGE, DURÉE,  
PROROGATION,  
DISSOLUTION**

**Article 1er - Forme**

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile qui sera régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du Décret n.78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

## Article 2. - Dénomination

La dénomination de la société est :

102 LACASSAGNE

La dénomination sociale doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers. Si la dénomination ne comprend pas les mots "société civile", dans tous les actes, factures, documents susvisés, la dénomination sociale devra être accompagnée des mots "société civile" suivis de l'indication du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

## Article 3. - Objet

La société a pour objet :

- l'acquisition des biens immobiliers situé 102 Avenue Lacassagne Lyon 69,
- la gestion et l'administration desdits biens ainsi que de tous biens et droits immobiliers dont la société sera propriétaire,
- l'emprunt des fonds nécessaires aux acquisitions susmentionnées et la constitution des garanties y relatives,
- et plus généralement, la réalisation de toutes opérations, se rattachant directement ou indirectement à l'objet social susmentionné, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la société.

## Article 4. - Siège social

Le siège social est fixé à 39 rue Saint Antoine 69003 LYON.

Il peut être transféré en tout autre endroit sur décision extraordinaire des associés.

## Article 5. - Durée, prorogation, dissolution

La durée de la société est fixée à 75 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

La société pourra être prorogée ou dissoute par anticipation, par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Un an au moins avant l'expiration de la société, une assemblée générale extraordinaire des associés devra être réunie pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation, en application de l'article 1844-6 du Code civil.

A défaut et après une mise en demeure adressée à la gérance et demeurée sans effet, tout associé peut demander au président du tribunal de grande instance du lieu du siège, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la réunion et la décision ci-dessus.

La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs associés; elle continue entre le ou les associés survivants, et les héritiers ou représentants du ou des associés prédececdés qui devront toutefois solliciter l'agrément des autres associés dans les conditions et selon les modalités relatées à l'article 16 des présentes.

De même, elle n'est pas dissoute par l'incapacité civile, la déconfiture, le redressement ou la liquidation judiciaire ou la faillite personnelle d'un ou plusieurs associés.

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

### **Article 6. - Apports**

Les apports en numéraire suivants sont effectués, savoir :

- par Monsieur GRAZIANI MARC la somme de 200 €,
- par Madame GRAZIANI NICOLE la somme de 200 €,
- par Madame SOLEILLANT CLARISSE la somme de 300 €.
- par Madame SADOT VIRGINIE la somme de 300 €.

Total des apports 1000 €.

### **Article 7. - Capital social**

Le capital de fondation est fixé à 1.000 euros.

Il est divisé en 100 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées à :

<b>Monsieur Marc GRAZIANI</b> Propriétaire de 20 parts en usufruit, numérotées de 1 à 20	20 parts U
<b>Madame Nicole REVILLON épouse GRAZIANI</b> Propriétaire de 20 parts en pleine propriété, numérotées de 21 à 40	20 parts U
<b>Madame Clarisse SOLEILLANT</b> Propriétaire de 30 parts en pleine propriété, numérotées de 41 à 70 Propriétaire de 20 parts en nue-propriété, numérotées de 1 à 10 et 21 à 30	30 parts PP 20 parts NP
<b>Madame Virginie GRAZIANI</b> Propriétaire de 30 parts en pleine propriété, numérotées de 71 à 100 Propriétaire de 20 parts en nue-propriété, numérotées de 11 à 20 et 31 à 40	30 parts PP 20 parts NP
Soit un total de 100 parts	

### **Article 8. - Augmentation et réduction de capital**

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

Ces opérations d'augmentation et de réduction du capital, pourront avoir lieu, selon les cas, au moyen de création de parts sociales nouvelles, de l'élévation ou de la diminution de la valeur nominale des parts existantes, de l'échange de parts sociales ou de l'annulation de parts sans échange.

L'augmentation de capital pourra avoir lieu soit au moyen d'apports nouveaux en numéraire ou en nature, soit au moyen d'une capitalisation de réserves ou de bénéfices.

En cas d'apports nouveaux en numéraire, ceux-ci pourront être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société.

Les associés organiseront, s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel à titre irréductible et réductible ou primes d'émission.

La réduction de capital a lieu en vue de la résorption des pertes ou en vue, soit du remboursement, soit du rachat des parts sociales ou encore par voie d'attribution de biens sociaux.

### TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GÉNÉRAUX DES ASSOCIES

#### Article 9. - Titres, certificats

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

Des certificats représentatifs de leurs parts peuvent être remis aux associés. Ils doivent être intitulés "certificats représentatifs de parts" et très lisiblement barrés de la mention "non négociable".

Ils sont établis au nom de chaque associé pour le total des parts détenues par lui.

#### Article 10. - Droits aux bénéfices

Chaque part sociale confère à son représentant un droit égal, d'après le nombre de parts existantes, dans le bénéfice de la société et dans l'actif social.

#### Article 11. - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visés à l'article 26 ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois l'an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra ainsi 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 mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Également une fois l'an, chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions dudit l'article 1855 du Code précité.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées à l'article 23 des présentes.

Chaque part sociale donne droit à une voix.

#### Article 12 - Droit de retrait

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime (ou : par décision extraordinaire,

les voix du retrayant n'étant pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité) des autres associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9, alinéa 3, du Code civil, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux, fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 dudit code.

#### Article 13. - Obligations des associés

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.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

#### Article 14. - Indivisibilité des parts et permanence des droits et obligations correspondants

Les parts sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis, les héritiers ou les ayants droit d'un associé décédé sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire.

A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir pour faire désigner en justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires, conformément à l'article 1844, alinéa 1 du Code civil.

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent.

La possession d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

Les représentants, ayants cause et héritiers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et valeurs de la société ni en demander le partage ou la licitation.

En aucun cas, les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

#### Article 15. - Comptes courants

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à la disposition de la société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

#### TITRE IV. - CESSIONS, TRANSMISSIONS ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

##### Article 16. - Parts sociales. Cessions. Agrément

Toute cession de part doit être constatée par écrit, soit par acte sous seing privé enregistré, soit par acte notarié.

Elle est opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil.

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

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861, dernier alinéa, du Code civil.

Agrément donné par les associés :

Les cessions de parts sociales entre vifs sont libres entre associés, entre ascendants et descendants comme encore entre conjoints.

Toutes autres cessions sont soumises à l'agrément préalable obtenu par décision unanime des associés.

Lorsque l'agrément est requis, l'associé qui envisage de céder ses parts devra notifier le projet de cession à la société et à chacun des associés par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans les 30 jours de la notification du projet de cession à la société par le Cédant, la gérance consultera par écrit tous les associés, à l'exception du Cédant, afin de solliciter leur agrément à la cession envisagée.

Dans les 30 jours de l'envoi de la lettre de la gérance, chaque associé fera savoir s'il donne son agrément ou non à ladite cession, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social de la société.

Dans la négative, il fera connaître le nombre de parts qu'il se propose d'acquérir. A défaut d'une réponse de l'associé, dans les formes et délai ci-dessus relatés, son agrément sera réputé avoir été donné tacitement.

La gérance notifiera au Cédant, dans le délai maximal de 45 jours à compter de la demande d'agrément de ce dernier, par lettre recommandée avec avis de réception, la réponse des associés.

Si la cession des parts est agréée, elle devra être régularisée avant l'expiration d'un délai de 60 jours à compter de la notification de l'agrément. Passé ce délai, le Cédant sera réputé avoir renoncé à la cession projetée.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé par la gérance. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

Devront être notifiés à l'associé cédant le nom du ou des cessionnaires proposés ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du Cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au Cédant dans le délai de 2 mois à compter de la dernière notification faite par celui-ci, l'agrément est réputé acquis, à moins que les autres associés, 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.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### Article 17. - Donation - Transmission par décès des parts sociales

Les donations et les transmissions des parts sociales par décès sont soumises aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées.

#### Article 18. - Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n.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 part.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la 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 clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifié un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

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

## TITRE V. - GÉRANCE. DÉCISIONS COLLECTIVES

### Article 19. - Gérance. Désignation. Démission. Révocation

La société est gérée par un gérant, associé (ou non), personne physique, désigné pour une durée indéterminée, par décision ordinaire des associés.

Le premier gérant de la société est Madame SADOT Virginie, Consultante RH, demeurant 55 rue Saint Antoine 69003 LYON, née le 31/08/1976 à Villeurbanne 69, de nationalité Française, marié, laquelle exerce son mandat sans limitation de durée.

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée 2 mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.

La démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective extraordinaire.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime. Tout gérant révoqué sans motif légitime à droit à des dommages et intérêts.

La nomination et la cessation de fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

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

#### Article 20. - Gérance. Pouvoirs

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.

Les décisions d'acquérir ou de vendre un immeuble social, d'emprunter, de se porter caution ou consentir toute sûreté réelle sur les immeubles sociaux ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées par l'assemblée extraordinaire des associés.

#### Article 21. - Gérance. Rémunération

Le ou chacun des gérants exercera ses fonctions gratuitement.

Toutefois, tout gérant a droit au remboursement de ses frais de déplacement et représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

#### Article 22. - Gérance. Responsabilité

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

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

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

#### Article 23. - Décisions collectives. Nature. Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

1°) Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles

revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessous.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social;
- la prorogation de la société;
- sa dissolution;
- sa transformation en société de toute autre forme.

Les décisions extraordinaires ne pourront être valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

2°) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée (ou : de l'exercice écoulé) comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions de nature ordinaire sont prises à la majorité des voix attachées aux parts créées par la société.

#### Article 24. - Décisions collectives. Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant, soit à la demande d'au moins 3 des associés.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée.

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

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire 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 simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatées à l'article 26 ci-après.

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

Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Chaque associé ne peut se faire représenter que par son conjoint ou un autre associé porteur d'un pouvoir dont la forme est arrêtée par le ou les gérants.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'assemblée est réunie au siège social ou au domicile du gérant, ou de l'un des gérants s'ils sont plusieurs.

Elle est présidée par le gérant ou le plus âgé des gérants; il est constitué un bureau comprenant outre le président et un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence indiquant les noms, prénoms et domicile des associés présents ou représentés ainsi que le nombre de parts possédées par chacun d'eux. Cette feuille sera signée par tous les associés présents, soit en leur nom personnel, soit en qualité de mandataire des associés représentés, et certifiée exacte par les membres du bureau.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à son nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau, dans les conditions des articles 44 et 45 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

#### Article 25. - Année sociale

L'année sociale commence le 01 Janvier et se termine le 31 Décembre de la même année. Exceptionnellement la première commencera le jour de l'immatriculation de la société et prendra fin le 31 Décembre 2013.

#### Article 26. - Comptes sociaux. Approbation

La gérance doit tenir une comptabilité claire et précise, conforme aux usages en vigueur.

Les comptes de l'année écoulée sont présentés pour approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble du ou des gérants sur l'activité sociale pendant l'année écoulée dans les 4 mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an.

Devront être joints à la lettre de convocation le texte du projet de résolutions, le rapport des organes de surveillance ou des commissaires aux comptes s'il y a lieu, le rapport d'ensemble sur les activités de la société ainsi que tous documents nécessaires à l'information des associés, conformément aux dispositions de l'article 41 du Décret du 3 juillet 1978. Les mêmes documents sont, à compter de la notification de la convocation, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En cas de constatation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte doit contenir mention expresse de la notification du rapport faite à chaque associé, au moins quinze jours avant la date d'intervention de cet acte.

#### Article 27. - Résultats. Affectation et répartition

Après approbation du rapport d'ensemble du ou des gérants, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

### TITRE VI. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

#### Article 28. - Transformation

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en G.I.E. sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

#### Article 29. - Dissolution -

1. La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

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

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

2. La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne sont sans conséquence sur l'existence de la Société.

#### Article 30. - Liquidation

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

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entièvre liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours où à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

### TITRE VII. - PERSONNALITÉ MORALE

#### Article 31.- Personnalité morale

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés effectuée selon les prescriptions réglementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations, étant bien entendu que les décisions éventuelles des organes sociaux deviendront opposables aux tiers à compter de l'immatriculation, le cas échéant, après accomplissement de la publicité nécessaire.

## TITRE VIII. - POUVOIRS

### Article 32. - Pouvoirs

Les associés donnent tous pouvoirs au gérant à l'effet d'accomplir, avant l'immatriculation de cette société, les actes suivants :

Et plus généralement, passer et signer tous les actes et pièces et prendre tout engagement entrant dans l'objet social.

L'immatriculation de la société entraînera reprise de ces actes qui seront, alors, censés avoir été souscrits dès l'origine par elle.

(S'il y a lieu :

Il a été accompli avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résultera pour la Société.)

La gérance a tous pouvoirs à l'effet de procéder ou de faire procéder à l'immatriculation de la société.

STATUTS MIS A JOUR LE 5 JUIN 2023