

RCS : NANCY
Code greffe : 5402

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1997 D 00352
Numéro SIREN : 414 027 383
Nom ou dénomination : A B C BEAUREGARD

Ce dépôt a été enregistré le 26/10/2023 sous le numéro de dépôt 6987

10080601
ET/MD/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE DOUZE DÉCEMBRE,
À LAXOU (54520) 17 Allée de Beauregard,
Maître Eric TENETTE, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à
Responsabilité Limitée dénommée « Maîtres Dominique BRAVETTI, Eric
TENETTE et Pierre-Nicolas HERGOTT, Notaires associés », titulaire d'Offices
Notariaux à VILLERS LES NANCY (54600) et VANDOEUVRE LES NANCY
(54500),**

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR :

Madame Anne Mathilde Marie **COULOMB**, responsable formation, épouse de
Monsieur André **COSTANTINI**, demeurant à LAXOU (54520) 17 allée de Beauregard.

Née à LAXOU (54520) le 15 septembre 1963.

Mariée à la mairie de LAXOU (54520) le 21 septembre 2013 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 Catherine SAVIN-
WATERMAN, notaire à NANCY, le 3 juillet 2013.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée " le **DONATEUR**"

DONATAIRE :

Monsieur Pierre Alexandre **FILLIOT**, paysagiste, époux de Madame Marion
BENOIT, demeurant à SOMMERVILLER (54110) 2 rue de Haraucourt.

Né à LAXOU (54520) le 20 septembre 1992.

Marié à la mairie de LAXOU (54520) le 10 septembre 2022 sous le régime de
la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé " le **DONATAIRE**",

SEUL ENFANT du "**DONATEUR**" et son seul présomptif héritier.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Anne COULOMB, est présente à l'acte.
- Monsieur Pierre FILLIOT est présent à l'acte.

DECLARATIONS

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'est pas en état de redressement ni de liquidation judiciaire ni de cessation de paiement, ni d'être soumis à une procédure de rétablissement personnel.

Les parties déclarent :

- Que leur état civil tel qu'indiqué en tête des présentes est exact.
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.
- 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, aux termes duquel notamment des recours sont exercés, selon le cas, par l'État ou le département contre le **DONATAIRE**, lorsque la donation est intervenue postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts aux termes desquelles notamment sont présumés, au seul point de vue fiscal, faire partie de la succession de l'usufruitier les biens donnés par celui-ci en nue-propriété dans les trois mois précédant son décès, sauf production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

DONATION

Le **DONATEUR** fait donation, selon les modalités ci-après exprimées, au **DONATAIRE**, qui accepte de la **TOUTE PROPRIETE** pour certains et de la **NUE-PROPRIETE** pour d'autres, des biens ci-après désignés :

DONATION DE SOMME D'ARGENT

Le **DONATEUR** fait donation, selon les modalités ci-après exprimées, au **DONATAIRE**, qui accepte, de la **TOUTE PROPRIETE** de la somme de **TRENTE ET UN MILLE HUIT CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (31.865,00 EUR)**.

5

6

pt Anne

DONATION DE LA NUE-PROPRIETE DE PARTS SOCIALES

EXPOSE

Les parties déclarent être tous deux associées de la société dont la dénomination suit :

- **Dénomination** : A B C BEAUREGARD

- **Forme** : Société civile immobilière

- **Siren** : 414 027 383 RCS NANCY

- **Objet** : La société a pour objet :

. la propriété et la gestion, à titre civil, de tous biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent,

. l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles,

. la construction sur les terrains dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte, - la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination, dont la société pourrait devenir propriétaire sous quelque forme que ce soit,

. l'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse destinées à la réalisation de l'objet social, avec ou sans garantie d'hypothèque,

- **Siège social** : LAXOU (54520) 17 allée de Beauregard

- **Durée** : jusqu'au 7 octobre 2096

- **La gérante de la société** est Madame Anne COULOMB, épouse de Monsieur COSTANTINI, DONATEUR aux présentes.

- **Capital social** : 160.071,07 € divisé en 1050 parts de nominal arrondi de 152,45 €, entièrement libérées, numérotées de 1 à 1050 inclus.

- **Répartition actuelle du capital social** :

* Madame Anne COULOMB : 925 parts numérotées de 1 à 67 et 176 à 350 et 451 à 715 et 891 à 1.238 et 1356 à 1405 et 1.431 à 1.450, soit 925 parts ;

* Monsieur Pierre FILLIOT : 125 parts numérotées de 351 à 450 et 1406 à 1430, soit 125 parts.

* Total égal au capital : 1050 parts.

- **Evaluation de la société et des parts** :

La société est propriétaire de la nue-propriété du bien immobilier dont la désignation suit :

DESIGNATION

A LAXOU (MEURTHE-ET-MOSELLE) (54520) 17 Allée de Beauregard

Une maison à usage d'habitation avec terrain attenant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	48	17 ALLEE DE BEUREGARD	00 ha 09 a 90 ca

5

6

pf anc

Et par extension sur la commune de NANCY (MEURTHE-ET-MOSELLE) :

Section	N°	Lieudit	Surface
CO	260	RUE DE BEAUREGARD	00 ha 02 a 80 ca

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

Un extrait de plan cadastral demeure ci-annexé.

EFFET RELATIF

La nue-propriété du bien immobilier ci-dessus désigné appartient à la société par suite de l'Apport en société suivant acte reçu par Maître NARBEY notaire à NANCY le 17 septembre 1997, publié au service de la publicité foncière de NANCY 1 le 19 août 1998, volume 1998P, numéro 8591.

TITULAIRE DE L'USUFRUIT DE L'IMMEUBLE SOCIAL

L'usufruit du bien immobilier ci-dessus désigné appartient à Madame Jeannine Marie **FLASCHGO**, Veuve de Monsieur Georges Henri **COULOMB**, ci-après nommée, intervenant aux présentes.

EVALUATION

Le bien immobilier ci-dessus désigné peut être évalué en pleine propriété HUIT CENT VINGT MILLE EUROS (820.000,00 EUR)

L'usufruit à déduire appartenant à Madame Jeannine **FLASCHGO**, Veuve de Monsieur Georges **COULOMB**, est évalué, eu égard à son âge à 1/10^{ème} de la pleine propriété, soit : QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS, ci 82.000,00 EUR

Soit pour la nue-propriété appartenant à la société **ABC BEAUREGARD** : une valeur de SEPT CENT TRENTE-HUIT MILLE EUROS ci 738.000,00 EUR

Le société n'ayant pas d'autre actif social, ni passif social, ni compte courant d'associé, elle peut être évaluée à SEPT CENT TRENTE-HUIT MILLE EUROS (738.000,00 EUR) et la valeur de chaque part peut être arrondie à SEPT CENT DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-SIX CENTIMES (702,86 EUR)

Demeureront ci-annexés aux présentes les documents suivants, savoir :

- Le K bis de la société,
- Les statuts à jour de la société,
- L'état d'endettement,
- Le certificat de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire.

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les titres de société donnés, et en avoir une copie en sa possession.

Ceci exposé, le **DONATEUR** fait donation, selon les modalités ci-après exprimées, au **DONATAIRE**, qui accepte, de la NUE-PROPRIETE des parts sociales ci-après désignées :

DESIGNATION

284 parts sociales numérotées de 955 à 1238, entièrement libérées, de la société dénommée **ABC BEAUREGARD**.

5

[Signature]

pt Jmc

BIENS PROPRES

Ces parts sociales appartiennent en propre au **DONATEUR** par suite des actes et faits suivants :

A l'origine le capital de la société était fixé à la somme 1.450.000,00 francs, soit 221.051,07 euros, divisé en 1450 parts de nominal arrondi à 152,45 euros chacune, numérotées de 1 à 1450 et réparties ainsi :

- 1/ A Monsieur Georges COULOMB , 715 parts numérotées de 1 à 715
- 2/ A Madame Jeannine FLASCHGO, épouse COULOMB : 715 parts numérotées de 716 à 1430
- 3/ A Madame Anne COULOMB : 10 parts numérotées de 1431 à 1440
- 4/ A Monsieur Bertrand COULOMB, 10 parts numérotées de 1441 à 1450.
- Total égal au capital : 1450 parts

Les statuts ont fait l'objet de plusieurs modificatifs depuis la création de la société, savoir :

1°) Donation-partage par les époux COULOMB - FLASCHGO de 700 parts sociales en pleine propriété leur appartenant à leurs deux enfants Bertrand COULOMB et Anne COULOMB, suivant acte reçu par Maître NARBÉY, notaire à NANCY, le 13 août 1998, attribuant :

- à Monsieur Bertrand COULOMB : 350 parts numérotées 1 à 175 et 716 à 890,
- à Madame Anne COULOMB : 350 parts numérotées 176 à 350 et 891 à 1065.

2°) Donation-partage par les époux COULOMB - FLASCHGO de 384 parts sociales en pleine propriété leur appartenant à leurs deux enfants Bertrand COULOMB et Anne COULOMB, suivant acte reçu par Maître NARBÉY, notaire à NANCY, le 4 novembre 2002, attribuant :

- à Monsieur Bertrand COULOMB : 192 parts numérotées 1239 à 1430,
- à Madame Anne COULOMB : 192 parts numérotées 524 à 715.

3°) Suite au décès de Monsieur Georges COULOMB survenu à NANCY le 31 août 2007, l'ensemble de ses 173 parts ont été transmises à son conjoint survivant, Madame Jeannine FLASCHGO, aux termes de leur régime matrimonial de la communauté universelle de biens avec attribution de la communauté au survivant. Madame Jeannine FLASCHGO veuve COULOMB, est par suite devenue seule propriétaire de 346 parts sociales en pleine propriété.

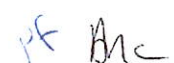
4°) Donation-partage transgénérationnelle par Madame Jeannine FLASCHGO, veuve COULOMB, notamment de 346 parts sociales en pleine propriété lui appartenant à sa fille Anne Mathilde COULOMB et son petit fils Pierre FILLIOT, suivant acte reçu par Maître NARBÉY, notaire à NANCY, le 26 septembre 2008, attribuant :

- à Monsieur Pierre FILLIOT 100 parts numérotées 351 à 450,
- à Madame Anne COULOMB 246 parts numérotées 451 à 523 et 1.066 à 1.238.

5°) Donation simple par Monsieur Bertrand COULOMB de 25 parts sociales numérotées 1.406 à 1.430 en pleine propriété lui appartenant à son neveu Monsieur Pierre FILLIOT suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 30 décembre 2011.

6°) Donation simple par Monsieur Bertrand COULOMB de 50 parts sociales numérotées 1356 à 1405 en pleine propriété lui appartenant à sa sœur Madame Anne COULOMB, suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 30 décembre 2011.





7°) Cession de parts par Monsieur Bertrand COULOMB de 77 parts sociales numérotées 1 à 67 et 1441 à 1450 en pleine propriété lui appartenant à sa sœur Madame Anne COULOMB, suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 30 décembre 2011.

8°) Retrait d'associé par réduction du capital social de Monsieur Bertrand COULOMB et suppression de 400 parts sociales numérotées 68 à 175 et 716 à 890 et 1239 à 1355, suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 30 décembre 2011.

EVALUATION

La valeur en toute propriété des 284 parts sociales est
de : CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE SIX CENT
DOUZE EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES, ci 199.612,24 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** est évalué, eu égard à son
âge à 5/10èmes de la pleine propriété,
soit : QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE HUIT CENT SIX EUROS ET
DOUZE CENTIMES, ci 99.806,12 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE HUIT CENT SIX EUROS
ET DOUZE CENTIMES ci 99.806,12 EUR

INTERVENTION DU DONATEUR PRECEDENT

Aux présentes est à l'instant intervenue :

Madame Jeannine Marie **FLASCHGO**, retraitée, demeurant à LAXOU (54520)
17 allée de Beauregard.
Née à NANCY (54000), le 16 novembre 1926.
Veuve de Monsieur Georges Henri **COULOMB** et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale

Ici présente,

Donateur précédent, et usufruitière de l'immeuble social, ainsi qu'il est
expliqué ci-dessus.

A l'effet de donner son accord à la présente donation.

CARACTERISTIQUE DE LA DONATION

La présente donation est faite par le **DONATEUR** en avancement de part
successorale.

Les parties précisent qu'elles n'entendent apporter aucune dérogation aux
règles légales relatives au rapport à faire par le **DONATAIRE** à raison de la présente
donation, conformément aux dispositions de l'article 860, alinéas 1 et 2, du Code civil.

5

dc

pt Mc

CONDITIONS DE LA DONATION

CLAUDE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

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

CLAUDE D'EXCLUSION DE L'INDIVISION PACSIMONIALE

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

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

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

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** se réserve l'exercice, à titre facultatif, du droit de retour sur le **BIEN** présentement donné, ou le **BIEN** ou les **BIENS** qui en seront la représentation, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de son vivant :

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

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR LES PARTS SOCIALES

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE** qui s'y soumet, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes.

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès, et est fondée aux présentes notamment sur le droit de retour.

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

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

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

ACTION REVOCATOIRE

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."

CONDITIONS SPECIFIQUES DE LA DONATION DE SOMME D'ARGENT

REMISE DE LA SOMME D'ARGENT

Le **DONATEUR** a remis la somme de 31.865,00 euros par virement dès avant les présentes, en dehors de la comptabilité de l'office notarial, au **DONATAIRE**, qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance définitive.

DONT QUITTANCE

PROPRIETE - JOUISSANCE

Au moyen des présentes, le **DONATAIRE** a la toute propriété de la somme donnée et la jouissance de celle-ci dès avant ce jour.

CONDITIONS SPECIFIQUES DE LA DONATION DE LA NUE-PROPRIETE DES PARTS SOCIALES

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **DONATAIRE** sera propriétaire du **BIEN** présentement donné à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter du jour de l'extinction de l'usufruit réservé par le **DONATEUR**.

CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

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

En application des dispositions d'ordre public du 3ème 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 :

« Le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

A cette fin ils sont convoqués et participent aux décisions collectives dans les mêmes conditions que les associés en pleine propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision résulte de leur consentement exprimé dans un acte.

Ils prennent part s'ils le souhaitent aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis sont le cas échéant, comme ceux des autres associés, mentionnés au procès-verbal.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier quelle que soit la nature de la décision à prendre. »

CONDITIONS

TRANSMISSION DE TITRES DE SOCIETE

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

Les statuts de la société ne prévoient pas d'agrément préalable dans l'hypothèse de la présente donation, les parties étant en outre seules et uniques associées de la société.

5

[Signature]

PF dnc

Modification des statuts :

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

« Article 6 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de CENT SOIXANTE MILLE SOIXANTE ET ONZE EUROS ET SEPT CENTIMES (160.071,07 euros), divisé en MILLE CINQUANTE (1050) parts de nominal arrondi à CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (152,45 euros) chacune, numérotées de 1 à 1050 et réparties entre les associés de la manière suivante :

** Madame Anne **COULOMB** :*

- . la pleine propriété de 641 parts numérotées savoir :*
 - de 1 à 67*
 - et 176 à 350*
 - et 451 à 715*
 - et 891 à 954*
 - et 1356 à 1405*
 - et 1431 à 1450,*

. l'usufruit de 284 parts numérotées de 955 à 1238.

** Monsieur Pierre **FILLIOT** :*

. la pleine propriété de 125 parts numérotées de 351 à 450 et 1406 à 1430, soit 125 parts.

. la nue-propriété de 284 parts numérotées de 955 à 1238.

** Total égal au capital : 1050 parts. »*

Publication :

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

Forme - condition et opposabilité des mutations :

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

En l'espèce, Madame Anne **COULOMB**, **DONATRICE** aux présentes et gérant, dispense le notaire soussigné de procéder à ladite signification.

FISCALITE

DECLARATIONS FISCALES

Donations antérieures

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation au **DONATAIRE**, sous quelque forme que ce soit, au cours des quinze années antérieures à ce jour.

Évaluation

Les parties déclarent :

En ce qui concerne la somme d'argent donnée :

Que le **BIEN** a une valeur transmise de TRENTE ET UN MILLE HUIT CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (31.865,00 EUR).

En ce qui concerne la nue-propriété des parts sociales :

Que le **BIEN** a une valeur transmise de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE HUIT CENT SIX EUROS ET DOUZE CENTIMES (99.806,12 EUR).

5

pc

PF Arc

Abattements

Le **DONATAIRE** déclare vouloir bénéficier, des abattements fiscaux prévus aux articles 777, 779, 790, 793 et suivants du Code général des impôts, dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

PRESOMPTION DE PROPRIETE

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

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

CALCUL DES DROITS

Le **DONATAIRE** entend bénéficier, pour le présent acte de donation, des abattements et réductions prévus par les articles 779 et suivants du Code général des impôts dans la mesure de leur applicabilité aux présentes, savoir :

- l'abattement légal fixé par l'article 779 du Code général des impôts,
- et l'abattement fixé par l'article 790 G du Code général des impôts, aux termes duquel sont exonérés de droits de mutation tous les quinze ans les dons de sommes d'argent réalisés en toute propriété d'un montant maximal fixé chaque année par la loi de finances, par un **DONATEUR**, dans la mesure où il n'a pas dépassé l'âge limite pour ce type de dons, au profit d'un même **DONATAIRE**, enfant, petit-enfant ou arrière-petit-enfant du **DONATEUR**, ou neveu ou nièce ou, par représentation, petit-neveu ou petite nièce du **DONATEUR** dans la mesure où celui-ci n'a pas de descendant, ce **DONATAIRE** devant être majeur ou émancipé.

Absence de droits :

Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.

Donation de somme d'argent

- Valeur reçue	31.865,00 EUR
- Abattement exceptionnel de somme d'argent disponible (article 790 G du CGI)	31.865,00 EUR
- Base taxable	Néant

Donation de la nue-propiété de parts sociales

- Valeur reçue	99.806,12 EUR
- Abattement légal disponible (article 779 du CGI)	100.00,00 EUR
- Base taxable	Néant

5

40

PF dnc

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

FRAIS

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le ou les biens qui lui sont donnés.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux parties devront s'effectuer aux adresses indiquées en tête des présentes comme constituant leur domicile aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement d'adresse et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par la loi, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur du ou des biens donnés, 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 l'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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

Si les personnes estiment, après avoir contactées 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 sur douze pages

Comprenant

- renvoi approuvé : 0
- blanc barré : 0
- ligne entière rayée : 0
- nombre rayé : 0
- mot rayé : 0

Paraphes

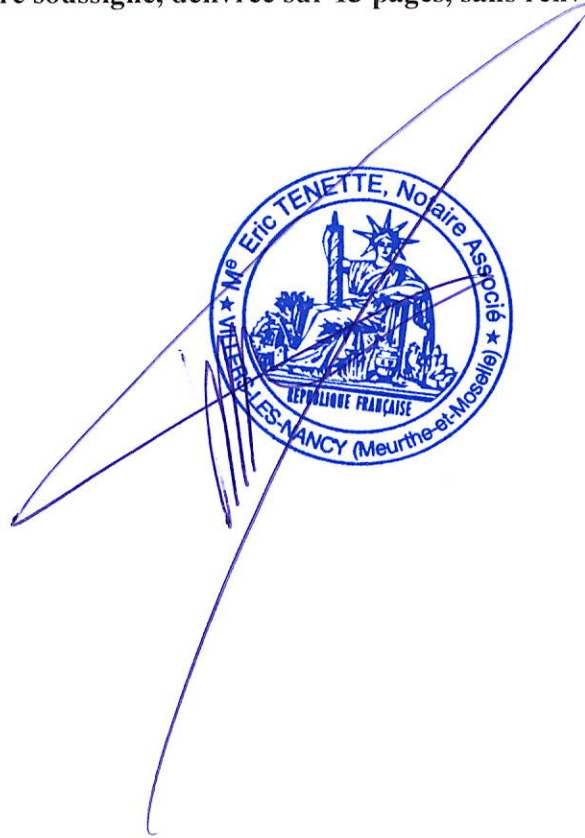
✓
pf bnc ✓

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

1 CC 2016 2016

SUIVENT LES SIGNATURES

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 13 pages, sans renvoi ni mot nul.





Société Civile dénommée "A.B.C. BEAUREGARD"
Siège social : LAXOU (54520), 17 Allée de Beauregard
R.C.S. de NANCY : 414 027 383

STATUTS

*Mise à jour suite à la donation
en date du 12/12/2022*

Certifié conforme


Statuts de Société Civile dénommée "A.B.C. BEAUREGARD"

Siège social : LAXOU (54520), 17 Allée de Beauregard

R.C.S. de NANCY : 414 027 383

LES ASSOCIES :

1/ Mademoiselle Anne, Mathilde, Marie COULOMB, Directrice, demeurant à NANCY (54000) FRANCE,

61 rue Pasteur.

Née à LAXOU (Meurthe-et-Moselle), le 15 Septembre 1963.

Célibataire.

Déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

De nationalité française et résidant en France.

2/ Monsieur Pierre, Alexandre FILLIOT, étudiant, demeurant à NANCY (54000), 61 rue Pasteur.

Né à LAXOU (54520) le 20 septembre 1992.

Célibataire.

Déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

De nationalité française et résidant en France.

LESQUELS ont mis à jour les statuts de la société civile immobilière constituée entre eux.

TITRE 1: FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE SOCIAL - DUREE

Article 1: Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du Code Civil, par les décrets pris pour leur application et par les présents statuts.

Article 2 : Objet

La société a pour objet :

- la propriété et la gestion, à titre civil, de tous biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent,
- l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles,
- la construction sur les terrains dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte, - la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination,
- la gestion, l'administration, la mise en valeur et l'exploitation, par bail ou autrement, de tous les biens dont la société pourrait devenir propriétaire sous quelque forme que ce soit,
- l'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse destinées à la réalisation de l'objet social, avec ou sans garantie d'hypothèque,
- l'aliénation sous forme de vente ou d'apport de tout ou partie des biens composant l'actif social dans la mesure où ces aliénations ne constituent pas des actes de commerce ni n'exposent la société à l'assujettissement involontaire à l'impôt sur les sociétés; toutefois l'aliénation de la totalité des biens formant le capital social sans remplacement par d'autres biens entraînera la dissolution de la société.
- à titre exceptionnel et gratuit, le cautionnement hypothécaire par la société de dettes des associés
- et, plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en favoriser la réalisation; la société peut, notamment constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux, dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de l'objet social.

Article 3: Dénomination

La dénomination de la société est «A B C BEAUREGARD»

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « Société Civile» et de l'énonciation du montant du capital social.

Article 4: Siège social

Le siège social est fixé à LAXOU (Meurthe et Moselle), 17 Allée de Beauregard.

Il pourra être transféré en un autre lieu du même département sur simple décision de la gérance, laquelle sera alors habilitée à modifier les statuts en conséquence, et partout ailleurs par une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Article 5: Durée

La durée de la société est de 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sous réserve de dissolution anticipée ou de prorogation.

La collectivité des associés peut, par décision extraordinaire, proroger la société une ou plusieurs fois. Un an au moins avant la date normale d'expiration de la société, la gérance doit provoquer une décision extraordinaire de la collectivité des associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

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

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

TITRE II - CAPITAL SOCIAL - APPORTS - PARTS SOCIALES

Article 6: Capital social :

Le capital social est fixé à la somme de CENT SOIXANTE MILLE SOIXANTE ET ONZE EUROS ET SEPT CENTIMES (160.071,07 €), divisé en MILLE CINQUANTE EUROS (1050) parts de nominal arrondi à CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (152,45 €) chacune, numérotées de I à 1.050 et réparties entre les associés de la manière suivante :

- Mademoiselle Anne COULOMB :

- **La pleine propriété de 641 parts numérotées savoir :**

- De 1 à 67 et de 891 à 954
- De 176 à 350 et de 1356 à 1405
- De 451 à 715 et de 1431 à 1450

- **L'usufruit de 284 parts numérotées de 955 à 1238**

- Monsieur Pierre FILLIOT :

- **La pleine propriété de 125 parts numérotées savoir :**

- De 351 à 450
- De 1406 à 1430

- **La nue-propriété de 284 parts numérotées de 955 à 1238.**

Total égal au capital : 1050 parts

Etant ici précisé qu'à l'origine le capital de la société était fixé à la somme d'UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (1 450 000,00 FF) soit DEUX CENT VINGT ET UN MILLE CINQUANTE ET UN EUROS ET SEPT CENTIMES (221 051,07 6) divisé en MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (1 450,00 6) parts de nominal arrondi à CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (152,45 6) chacune, numérotées de 1 à 1.450 et réparties ainsi :

1/A Monsieur Georges COULOMB, 715 parts numérotées de 1 à 715,

soit 715 parts

2/ A Madame Jeannine FLASCHGO épouse COULOMB, 715 parts numérotées de 716 à 1.430,

soit 715 parts

3/ A Mademoiselle Anne COULOMB, 10 parts numérotées de 1.431 à 1.440,

soit 10 parts

4/ A Monsieur Bertrand COULOMB, 10 parts numérotées de 1.441 à 1.450,

soit 10 parts

Total égal au capital 1 450 parts

Les statuts ont fait l'objet de plusieurs modificatifs depuis la création de la société, savoir :

1°) Donation-partage par les époux COULOMB - FLASCHGO de 700 parts sociales en pleine propriété leur appartenant à leurs deux enfants Bertrand COULOMB et Anne COULOMB, suivant acte reçu par Maître NARBÉY, notaire à NANCY, le 13 août 1998, attribuant :

- à Monsieur Bertrand COULOMB : 350 parts numérotées I à 175 et 716 à 890,

- à Mademoiselle Anne COULOMB : 350 parts numérotées 176 à 350 et 891 à 1.065.

2°) Donation-partage par les époux COULOMB - FLASCHGO de 384 parts sociales en pleine propriété leur appartenant à leurs deux enfants Bertrand COULOMB et Anne COULOMB, suivant acte reçu par Maître NARBÉY, notaire à NANCY, le 4 novembre 2002, attribuant :

- à Monsieur Bertrand COULOMB : 192 parts numérotées 1.239 à 1.430,
- à Mademoiselle Anne COULOMB : 192 parts numérotées 524 à 715.

3°) Suite au décès de Monsieur Georges COULOMB à NANCY le 31 août 2007, l'ensemble de ses 173 parts ont été transmises à son conjoint survivant, Madame Jeannine FLASCHGO, aux termes de leur régime matrimonial alors la communauté universelle de biens avec attribution de la communauté au survivant. Madame Jeannine FLASCHGO veuve COULOMB est par suite devenue seule propriétaire de 346 parts sociales en pleine propriété.

4°) Donation-partage transgénérationnelle par Madame Jeannine FLASCHGO veuve COULOMB notamment de 346 parts sociales en pleine propriété lui appartenant à sa fille Anne Mathilde COULOMB et son petit fils Pierre FILLIOT, suivant acte reçu par Maître NARBÉY, notaire à NANCY, le 26 septembre 2008, attribuant :

- à Monsieur Pierre FILLIOT : 100 parts numérotées 351 à 450,
- à Mademoiselle Anne COULOMB : 246 parts numérotées 451 à 523 et 1.066 à 1.238.

5°) Donation simple par Monsieur Bertrand COULOMB de 25 parts sociales numérotées 1.406 à 1.430 en pleine propriété lui appartenant à son neveu Monsieur Pierre FILLIOT suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 30 décembre 2011.

6°) Donation simple par Monsieur Bertrand COULOMB de 50 parts sociales numérotées 1.356 à 1.405 en pleine propriété lui appartenant à sa sœur Mademoiselle Anne COULOMB, suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 30 décembre 2011.

7°) Cession de parts par Monsieur Bertrand COULOMB de 77 parts sociales numérotées 1 à 67 et 1.441 à 1.450 en pleine propriété lui appartenant à sa sœur Mademoiselle Anne COULOMB, suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 30 décembre 2011.

8°) Retrait d'associé par réduction du capital social de Monsieur Bertrand COULOMB et suppression de 400 parts sociales numérotées 68 à 175 et 716 à 890 et 1.239 à 1.355, suivant acte reçu par Maître SAVIN-WATERMAN, notaire à NANCY, le 30 décembre 2011.

Article 7 : Apports initiaux lors de la constitution de la SCI

Monsieur et Madame Georges COULOMB ont effectué uniquement des apports en nature alors que Monsieur Bertrand COULOMB et Mademoiselle Anne Mathilde COULOMB ont effectué uniquement des apports en numéraire.

A/ Rappel de l'apport en nature:

1°) Apport immobilier:

a) désignation

Il est apporté à la société par Monsieur et Madame Georges COULOMB, chacun pour moitié, la NUE PROPRIÉTÉ de l'immeuble ci-après désigné :

Une MAISON située principalement à LAXOU (Meurthe et Moselle), 17, allée de Beauregard, et accessoirement à NANCY, comprenant :

- 1°) un bâtiment à usage d'habitation de cinq pièces, salle de bains, salle de jeux, buanderie, cave, garage en façade sur l'allée de Beauregard et sur jardin-terrasse, élevé de plein pied sur terrasse, Rez-de-chaussée de plein pied sur l'allée, faux grenier en partie mansardé au dessus.
- 2°) Cour et portion d'allée en impasse devant ce bâtiment, grevée de servitude de passage, pour retour de voitures.
- 3°) jardin en terrasse derrière et sur le côté, avec retour d'équerre, entièrement clos de treillage en fil de fer et de murs.

Garage pour deux voitures surélevé d'un bureau.

Le tout cadastré sur la commune de LAXOU à la section AC numéro 48 pour une contenance de neuf ares quatre vingt dix centiares (9a 90ca) et sur la commune de NANCY section CO numéro 260 pour deux ares quatre vingt centiares (2a-80ca).

L'immeuble est occupé par Monsieur et Madame Georges COULOMB.

b) Origine de propriété:

Les associés apporteurs sont propriétaires de ces immeubles par suite des faits et actes suivants :

a) immeuble cadastré à LAXOU : pour l'avoir acquis de Monsieur Pierre BEDATON, époux de Madame Marie KREBS, demeurant à LAXOU, 15, allée de Beauregard, et Monsieur Abel SCHILDKNECHT et Madame Ginette PICARD, son épouse, demeurant à COURBEVOIE (Seine), 58, rue des Colombes, aux termes d'un acte reçu par Maître André ARNOULD, alors notaire à NANCY, le 4 décembre 1962.

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des hypothèques de NANCY le 4 mars 1963 volume 2978 numéro 29.

b) immeuble cadastré à NANCY : pour l'avoir acquis de l'ASSOCIATION DIOCESAINE DE NANCY, association culturelle dont le siège social est à NANCY, 6, rue Girardet, aux termes d'un acte reçu par Maître MARCANDELLA, notaire à NANCY, le 19 octobre 1979.

Une expédition de cet acte a été publiée à la Conservation des hypothèques de NANCY le 19 novembre 1979 volume 8707 numéro 21.

Les apporteurs dispensent le notaire d'établir l'origine de propriété antérieure, déclarant se référer aux titres de propriété sus relatés.

c) Entrée en jouissance:

La présente société aura la propriété de l'immeuble apporté en nue-propriété à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY. Elle en aura la jouissance qu'à compter du décès du survivant des usufruitiers. En effet, Monsieur et Madame COULOMB s'en réservent la jouissance leur vie durant et stipulent l'usufruit de l'entier immeuble au profit et jusqu'au décès du survivant d'eux, ce qui est accepté par chacun d'eux.

Monsieur Georges COULOMB est décédé le 31 août 2007.

d) Conditions relatives à l'usufruit:

Monsieur et Madame COULOMB, usufruitiers, jouiront de l'immeuble apporté en bon père de famille sans pouvoir rien faire qui puisse en altérer la substance mais sans qu'ils soient tenus de donner caution comme le prévoit l'article 601 du code civil. Ils informeront la société nue-propriétaire de tout événement quelconque affectant l'état ou la consistance de l'immeuble.

Ils paieront leur vie durant les impôts et contributions grevant ces biens.

Ils seront tenus des réparations d'entretien; ils pourront apporter des améliorations et embellissements auxdits biens, lesquels bénéficieront à la société nue-propriétaire en fin d'usufruit sans indemnité. Ils ne pourront faire de transformations auxdits biens sans l'accord du nu-propriétaire.

A compter d'aujourd'hui et jusqu'au jour de l'extinction de l'usufruit, Monsieur et Madame Georges COULOMB s'obligent à assurer l'immeuble désigné ci-dessus pour la valeur reconstruction et à en payer exactement les primes. Actuellement l'immeuble est assuré auprès de la compagnie UAP.

Au surplus, M. et Mme Georges COULOMB s'engagent à transférer l'assurance au nom de la société pour la nue-propriété et au nom des époux COULOMB pour l'usufruit. Il sera stipulé qu'en cas de sinistre l'indemnité versée par la compagnie sera affectée à la reconstruction sauf accord contraire des parties.

e) Charges et conditions de l'apport:

L'apport effectué par Monsieur et Madame Georges COULOMB a lieu sous les charges et conditions que la société sera tenue d'exécuter et d'accomplir, savoir:

- prendre lesdits immeubles dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance. Il est précisé qu'un litige oppose actuellement Monsieur et Madame Georges COULOMB à leur voisin, Monsieur Lucien MALLINGER au sujet d'une contestation de limite de propriété et au sujet de la construction d'une portion de mur faisant face à l'allée. La société sera subrogée dans tous les droits de Monsieur et Madame COULOMB et fera son affaire de l'issue de ce litige.

- acquitter à compter de l'entrée en jouissance, les contributions, taxes et autres charges ordinaires et extraordinaires auxquelles le bien immobilier apporté donne ou donnera lieu.

- continuer ou résilier suivant qu'elle avisera les contrats d'assurance contre l'incendie et autres risques relatifs à l'immeuble apporté et en acquitter les primes à compter du jour de l'extinction de l'usufruit réservé par les apporteurs.

- supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever le bien immobilier apporté, sauf à la société de profiter de celles actives, s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours possible contre l'apporteur.

A ce sujet, il est observé que les titres de propriété révèlent les conditions particulières suivantes :

a) conditions particulières rappelées dans l'acte de vente du 4 décembre 1962

"A ce sujet, le VENDEUR déclare que le contrat de vente du 21 avril 1914, et celui du 23 mai de la même année, contiennent la condition particulière suivante, littéralement transcrites :

Condition particulière littéralement transcrite :

"1° - Allée de Beauregard

"Le chemin dit "Allée de Beauregard", ainsi que le retour de voitures dont il a été parlé ci-dessus dans la désignation et qui est compris dans la présente vente, seront à usage commun avec tous les riverains actuels et futurs et avec toutes personnes acquéreurs de la propriété des vendeurs aux présentes, auxquelles Monsieur et Madame BAUR confèreraient ce droit.

Monsieur et Madame BAUR se réservent le droit de prolonger ledit chemin, et d'y faire aboutir toutes autres voies qu'ils viendraient à créer à travers leur propriété, ces chemin et retour de voitures seront entretenus à frais communs, chaque riverain devant toujours tenir en état de visibilité la portion des dits chemin et retour de voitures comprise dans la présente vente.

Ils devront toujours être tenus libres de tout dépôt.

Chaque riverain devra remettre en état toute portion de chemin et retour de voitures dégradés par son fait.

Il est interdit d'y déverser des eaux pluviales ou ménagères.

La porte ou la grille de fer qui ferme le chemin dit "Allée de Beauregard" sur l'avenue de Boufflers, sera la propriété commune des riverains et devra être entièrement "entretenu en commun, chaque riverain restant bien entendu, tenu de toutes « réparations nécessitées par son fait, cette porte devra toujours être fermée.

Chaque riverain de l'Allée de Beauregard en aura une clef qu'il fera établir à ses frais.

Tout riverain du chemin aura le droit d'y établir, à ses frais, des conduites d'amenée d'eau, de gaz et d'électricité.

2° - Constructions

Il ne pourra être élevé, sur le lot vendu, que des constructions de bonne apparence, couvertes en tuile ou ardoises.

Toute construction ou partie de construction en bois devront être peintes convenablement.

Lesdites constructions ne pourront être élevées à une distance de moins de quatre mètres en arrière de l'alignement du chemin, et par conséquent à un mètre de l'alignement du retour des voitures.

3° - Clôtures

La clôture sur l'allée de Beauregard et sur le retour de voitures devra consister en une grille ou en un mur de un mètre au maximum, surmonté d'une grille.

L'acquéreur devra se clore des côtés de Monsieur et Madame BAUR.

Le mur de clôture sera en moellons ou en briques ou agglomérés, d'une hauteur de deux mètres au-dessus du sol.

Il sera assis sur sol mitoyen, Monsieur et Madame BAUR s'engagent à obliger les futurs acquéreurs des lots voisins à en acquérir la mitoyenneté, et dans le cas où les lots voisins ne seraient pas vendus dans un délai de cinq ans, à faire eux-mêmes cette acquisition à l'expiration de ce délai.

Le terrain présentement vendu et tous les lots que Monsieur et Madame BAUR viendraient à vendre par la suite, ne pourront être qu'à l'usage de propriétés privées. Il ne devra y être établi aucun commerce ou magasin ou établissement public quelconques.

Dans le mérite desquelles stipulations, les acquéreurs seront subrogés activement, et obligés passivement, de manière à ne donner lieu à aucun recours contre les vendeurs.

Monsieur et Madame COULOMB devront faire leur affaire personnelle des servitudes pouvant résulter de ce qui vient d'être dit, et seront subrogés dans tous les droits et obligations en résultant au profit des vendeurs sans recours contre ceux-ci, et de façon qu'ils ne soient jamais inquiétés ni recherchés à ce sujet.

Monsieur BEDATON déclare que la grille qui fermait le chemin dit "Allée de Beauregard" n'existe plus.

Et que la clause numéro trois n'a pas été exactement respectée lors de la construction.

Le mur a été édifié en fibro-ciment."

b) conditions particulières rappelées dans l'acte de vente du 19 octobre 1979

Première servitude rappelée

Dans l'acte d'acquisition de l'immeuble situé à NANCY du 19 octobre 1979 susvisé, il est rappelé le paragraphe suivant littéralement rapporté :

"SERVITUDES

"En l'acte d'apport du 4 Décembre 1942, sus-analysé en l'origine de propriété, il a été inséré les servitudes suivantes, littéralement rapportées :

A cet égard, Monsieur DELAÇOUR déclare qu'il n'a créé, ni conféré aucune servitude sur ledit immeuble et qu'il n'en existe pas à sa connaissance d'autre que celles-ci littéralement transcrites figurant en l'acte du vingt neuf décembre mil huit cent quatre vingt onze.

Au contrat d'acquisition du vingt neuf décembre mil huit cent quatre vingt onze énoncé en l'origine de propriété qui précède il est référé à l'égard des servitudes à ce qu'il est dit au cours de l'origine de propriété, établie au cahier des charges judiciaire dressé par Maître COLLIN, notaire à Nancy le vingt cinq janvier mil huit cent quatre vingt huit, notamment sous les numéros trois, cinq et treize de l'article premier et dont suit la reproduction littérale.

Article premier : M.OLRY, précédent propriétaire, dénommé en l'origine de propriété dudit cahier des charges possédait à titre de propres, par suite de l'acquisition qu'il en avait faite.

Trois : le droit de passer à pieds et avec voiture sur le chemin qui, prenant sur l'ancienne route de Nancy à Paris se dirige sur la campagne de Beauregard, sur Monsieur Antoine Montillard et Monsieur Joseph Nathalie Claude, demeurant à Nancy, moyennant le prix de cent quarante six francs payé comptant et à la charge par M.OLRY, précédent propriétaire de contribuer, avec les ayant droits à ce passage, à son entretien et de ne pouvoir construire sur le terrain lui appartenant, qu'à une distance de vingt trois mètres dix centimètres à partir du sentier qui appartenait aux héritiers Hamel, le tout aux termes d'un acte sous seings privés en date du dix sept mai mil huit cent trente neuf, portant la mention "Enregistré à Nancy le dix sept mai mil huit cent trente neuf, folio 37 verso case 4, reçu: douze francs dix centimes de droit et un francs vingt et un centimes; signé Sauvel.

La propriété présentement vendue est limitée en partie au sud est par un chemin particulier mitoyen dit allée de Beauregard. Ce chemin aboutit vers le nord sur l'avenue de Boufflers et vers le sud sur la propriété présentement vendue.

Il a sur toute la longueur une largeur de quatre mètres, sauf toutefois, à son extrémité sud ou sa largeur est de sept mètres. A cet endroit, par suite de l'élargissement du chemin, existe un emplacement pour retour de voitures.

Ledit chemin, dans toute sa longueur et dans sa partie nord ouest, bordant la propriété présentement vendue, sur une largeur de deux mètres appartient à ladite propriété. Dans la partie sud est et sur la même largeur de deux mètres ou sur celle de cinq mètres (retour de voiture) il appartient aux divers riverains qui le bordent à l'est, chacun au droit de sa propriété, et qui ont acquis leurs terrains, soit de Monsieur et Madame, soit de Madame BAUR et de sa fille.

Deuxième servitude rappelée

Suivant acte reçu par Maître PELTEREAU VILLENEUVE, notaire à Nancy, et Maître PERRIN, l'un des notaires soussignés, le dix sept novembre mil neuf cent vingt deux, Mesdames BAUR et Gadit Gentil ont vendu, moyennant le prix de deux mille francs, payé comptant et quittancé en l'acte, à la Société Générale Industrielle et Foncière, Société anonyme au capital de un million et demi de francs, ayant son siège à Paris Boulevard Malesherbes N°63.

Désignation de l'acte.

Le droit d'établir à travers partie de la propriété de Madame BAUR et de Madame Gadit Gentil, sise territoire de Nancy, et de Laxou, dite "Pavillon de Beauregard" et le long du chemin particulier de Beauregard aboutissant à l'avenue de Boufflers une conduite d'égout destinée à l'évacuation dans l'égout municipal de l'avenue de Boufflers qui seront édifiées dans la propriété des terrasses de Beauregard (Territoire de Nancy).

Cette ligne d'égout sera établie aux frais et risques de ladite société, le long d'une ligne figurée au plan ci-joint par une ligne tracée en pointillés rouges.

Cette ligne traverse d'abord sur une longueur de quarante huit mètres cinquante centimètres, du point A au point B, l'extrémité sud de la propriété du Pavillon de Beauregard (sur la territoire de Nancy) elle pénètre ensuite sur le chemin particulier dit allée de Beauregard, située sur le territoire de Laxou, le long de la

limite des territoires de Nancy, et de Laxou, et dont la moitié sur une largeur de deux mètres contre le mur de ladite propriété appartient à Mesdames BAUR et Gadit Gentil l'autre partie de ce chemin appartenant aux riverains, de son alignement sur est, et se poursuit du point B au point C.

Elle sera le long de ce chemin, établie exclusivement sur la largeur de deux mètres qui appartient ainsi qu'on vient de le dire à Mesdames BAUR et Gadit Gentil.

Une expédition dudit acte a été transcrite au bureau des hypothèques de Nancy le cinq décembre mil neuf cent vingt deux volume 96 N°48.

Cette cession de servitude a été consentie sous les conditions suivantes littéralement rapportées.

1°) L'égout dont la construction sur la propriété de Mesdames BAUR et Gadit Gentil, fait l'objet du présent acte, devra servir exclusivement à l'écoulement des eaux ménagères et pluviales provenant des constructions à élever dans la propriété des Terrasses de Beauregard ainsi que ladite propriété résulte d'un lotissement contenu dans un acte de vente par la Société Générale Industrielle et foncière à la Société des terrasses de Beauregard reçu par Maître Peltreau Villeneuve, l'un des notaires soussignés, le huit février mil neuf cent vingt deux.

2°) Cet égout devra être établi suivant toutes les règles de l'art et avec un débit suffisant.

3°) Tous les frais de constructions, de réparations et d'entretien, dudit égout seront à la charge de la Société acquéreur.

4°) Cette société aura toujours le droit à toutes de faire tous travaux et fouilles, qui seraient nécessaires, pour l'entretien et le nettoyage de égout. Elle devra chaque fois, remettre les choses en bon état et indemniser qui de droit du préjudice que ces travaux auraient pu causer aux récoltes et plantations;

5°) Les venderesses, ou leurs ayant droits auront toujours le droit de faire déverser dans cet égout les eaux pluviales et ménagères provenant des constructions qui pourront être édifiées dans leur propriété du pavillon de Beauregard, comprise entre l'avenue de Boufflers, le chemin de Beauregard, les terrasses de Beauregard et le chemin dit "Allée de Beauregard",

Dans ce cas, les venderesses ou leurs ayant droits, usant de cette faculté, seraient tenues de contribuer à l'entretien et au nettoyage de égout suivant accord amiable, ou à dire d'experts.

Audit acte il a été en outre, stipulé :

Bien que l'égout prévu au présent acte doit être établi sur la moitié du chemin, dont Madame BAUR et Madame Gadit Gentil sont restées propriétaires, les venderesses entendent ne contracter envers la Société des Terrasses de Beauregard aucune garantie relativement à toutes contestations qui pourraient s'élever au sujet du droit concédé par le présent acte à l'un ou l'autre des copropriétaires dudit chemin, au cas où des contestations seraient élevées, la société acquéreur devra se substituer purement et simplement à ses frais et risques aux dames venderesses qui en aucune hypothèse quelle que soit la solution de ces contestations ne devront avoir aucun frais à supporter, et ne seront tenues à aucune indemnité, ni aucun dommage et intérêt envers ladite société, non plus qu'envers ceux qui élèveraient ces contestations.

La société devant, à cet égard, comme pour toutes choses, prendre leur lieu et place et les indemniser au besoin de toutes sommes qu'elles auraient à payer à titre d'indemnité ou de frais, pour raison de la présente convention et de ses suites.

Les dites dames seraient seulement tenues au cas où à la suite de ces contestations la Société Générale Industrielle et Foncière devrait renoncer à la construction de l'égout la restitution à la société de la somme de deux mille francs, prix de la présente convention, et ce sans aucun intérêt pour le temps pendant lequel elles en auraient profité comme aussi sans aucune indemnité pour une raison quelconque envers la Société Générale Industrielle et Foncière, qui fait la présente clause à ses risques et périls.

La Société Générale Industrielle et Foncière prendra de même à son compte, toutes réclamations auxquelles pourra donner lieu l'exécution des travaux d'établissement de l'égout, et ensuite ceux de réparation ou d'entretien de la part de qui que ce soit.

Troisième servitude rappelée

Suivant acte reçu par Maître PELTEREAU VILLENEUVE et Maître PERRIN, notaire susnommés, le douze octobre mil neuf cent vingt et un, Madame veuve BAUR et Madame Gadit Gentil ont vendu à la

Société Générale Industrielle et Foncière susnommée une parcelle de terrain de dix huit cent cinquante six mètres carrés un décimètre carré, lieudit "En Bertine" territoire de Nancy, limitée au nord par les venderesses à l'ouest par la société acquéreur et M. Patussey sur une longueur de quatre vingt deux mètres quinze centimètres, au sud par M. Patussey sur une longueur de vingt sept mètres quarante centimètres, et à l'est par un sentier longeant la parcelle vendue et la séparant de Monsieur Jacobson et de la venderesse sur une longueur de soixante treize mètres cinquante sept centimètres.

Audit acte sous le titre "servitudes", il a été inséré la clause suivante littéralement transcrite.

A cet égard, Madame BAUR déclare qu'elle et sa mandante n'ont conféré aucune servitude sur la parcelle présentement vendue, et qu'il n'est pas à sa connaissance qu'il en existe du chef des précédents propriétaires, mais elle entend se réserver pour elle, sa mandante et ses ayants droits, un droit de passage, par le sentier, d'un mètre de largeur à partir de la porte se trouvant dans le mur de son côté longeant la propriété et allant rejoindre le sentier déjà existant séparant sa propriété et celle de Monsieur Jacobson et celle présentement vendue à la Société Générale Industrielle et Foncière.

f) Urbanisme:

En ce qui concerne les dispositions d'urbanisme, les associés apporteurs déclarent qu'il n'existe à ce jour, à leur connaissance, aucun empêchement aux présentes ni aucune disposition pouvant troubler la propriété ou la jouissance du bien dont il s'agit.

La note de renseignements d'urbanisme délivrée par la mairie de NANCY le 17 mai 1996 est demeurée annexée aux présentes après avoir été visée par les parties qui reconnaissent en avoir parfaite connaissance.

Il en résulte notamment que:

- le terrain est soumis au droit de préemption urbain de la Ville de NANCY.
- Il est situé dans la zone UO 36 C du plan d'occupation des sols.

g) Droit de préemption:

Le présent apport constituant une cession à titre onéreux, il y a lieu de purger les droits de préemption urbain dont bénéficient les communes de NANCY et de LAXOU. Le notaire soussigné a donc déposé auprès des services compétents les Déclarations d'Intention d'Aliéner d'usage en vue de leur instruction. La commune de NANCY a fait savoir le 30 mai 1996 qu'elle renonçait à user de son droit de préemption et la commune de LAXOU l'a fait savoir le 14 mai 1996. Les réponses de la commune de NANCY et de la commune de LAXOU sont demeurées annexées aux présentes après mention.

h) situation hypothécaire

Le bien immobilier situé à NANCY apporté n'est pas grevé d'hypothèques ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire délivré le 17 septembre 1997 et certifié au 26 août 1997 par la conservation des hypothèques de NANCY. Une demande de renseignements sommaires urgents a été demandée à la même conservation concernant le bien situé à LAXOU mais la réponse n'est pas encore parvenue à l'étude. Monsieur et Madame Georges COULOMB déclarent sous leur responsabilité qu'il n'existe pas d'inscription hypothécaire grevant le bien apporté. Les apporteurs reconnaissent avoir été informés par le notaire que le présent apport pourrait entraîner l'exigibilité d'un prêt hypothécaire.

i) fiscalité

- *droits d'enregistrement :*

Le présent apport d'un bien immobilier par une personne physique à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés est enregistré au droit fixe de 500 francs conformément aux dispositions de l'article 810 du code général des impôts. L'apport en numéraire ci-dessous relaté est soumis au même droit qui ne sera perçu qu'une fois.

- *plus-value*

Monsieur et Madame Georges COULOMB, apporteurs du bien immobilier désigné ci-dessus déclarent :
- que leur domicile est celui déclaré en tête des présentes,

- reconnaître que le notaire soussigné les a informés des dispositions de la loi n° 76-660 du 19 juillet 1976 portant imposition des plus-values.

Ils déclarent en outre sous leur responsabilité que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de ladite loi, l'immeuble vendu constituant leur résidence principale.

j) Publicité foncière:

Les apporteurs requièrent le notaire soussigné d'effectuer dans les meilleurs délais la publication du présent contrat à la Conservation des hypothèques de NANCY.

Estimation :

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur du bureau des hypothèques, il est rappelé que les droits apportés sont évalués à la somme de 2.250.000 francs en pleine propriété et, compte tenu de l'âge des apporteurs et de leur espérance de vie à 1.233.312 francs en nue propriété.

Valeur des biens immobiliers apportés : 1.233.312,00 francs.

2°) Apports mobiliers:

Monsieur et Madame Georges COULOMB apportent la pleine propriété du portefeuille de valeurs mobilières qu'ils détiennent au CREDIT COMMERCIAL DE FRANCE, société anonyme, dont le siège social est à PARIS (8°), 103, Champs Elysées, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 775 670 284, savoir:

- 51 actions DANONE, au cours de 812,00 F, soit au total : 41.442
- 123 actions CIMENT FRANCAIS, au cours de 247,50 F, soit au total : 30.442
- 50 actions ESSO, au cours de 540,00 F, soit au total : 27.000
- 150 actions PECHINEY B privilégiées, au cours de 277,00 F, soit au total : 41.550
- 31 actions PECHINEY, au cours de 282,00 F, soit au total : 8.745
- 39 actions RHONE-POULENC A, au cours de 227,00 F, soit au total : 8.853
- 14 actions AXA-UAP, au cours de 384,00 F, soit au total : 5.377
- 23 actions ALCATEL - ALSTHOM, au cours de 773,00 F, soit au total : 17.779
- 44 actions AXA-UAP - CVG, au cours de 17,60 F, soit au total : 774
- 2 actions AGF, au cours de 230,00 F, soit au total : 460
- 62 actions AGF P, au cours de 230,00 F, soit au total : 14.266

TOTAL : 196.688,00 Frs

Il est ici précisé que le dernier cours connu et retenu pour l'estimation est celui du 12 septembre 1997.

VALEUR DES BIENS APPORTES EN NATURE:

- apport immobilier: 1.233.312,00 frs
- apport mobilier: 196.688,00 frs

TOTAL : 1.430.000,00 frs

B/ Rappel des Apports en numéraire :

1°/ Il est apporté par Monsieur Bertrand COULOMB une somme en espèces de DIX MILLE FRANCS (10.000 francs), à libérer à première demande de la gérance.

Ci: 10.000,00 frs

2°/ Il est apporté par Mademoiselle Anne-Mathilde COULOMB une somme en espèces de DIX MILLE FRANCS (10.000 francs), à libérer à première demande de la gérance.

Ci: 10.000,00 frs

VALEUR DES BIENS APPORTES EN NUMERAIRE : 20.000,00 frs

VALEUR TOTALE DES BIENS APPORTES
(nature et numéraire) : 1.450.000,00 frs

Monsieur et Madame Georges COULOMB ont renoncé chacun à la qualité d'associé concernant les parts représentatives d'apport de biens communs de leur conjoint.

Article 8 : Modification du capital social

Le capital social peut être augmenté ou réduit par une décision collective extraordinaire des associés.

Article 9 : Parts sociales - droits et obligations des associés

I. Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation et elle oblige la contribution aux pertes. Elle donne aussi droit de participer aux décisions collectives, selon les modalités fixées ci-dessous.

L'associé répond à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

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

II. Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions et mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

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

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

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

Article 10 : Cessions de parts

I - Forme de la cession :

Toute mutation de part sociale entre vifs doit être constatée par acte authentique ou sous seings privés.

Elle n'est opposable à la société qu'après qu'elle l'ait acceptée dans un acte authentique ou qu'elle lui ait été signifiée par acte extrajudiciaire ou, encore, qu'un original de l'acte de cession ait été déposé au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de l'une de ces formalités et la publication au Registre du Commerce et des Sociétés de l'acte de cession.

II - Modalités de la cession- Agrément :

Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports à société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant

pour but le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales à l'exception de celles qui sont visées à l'alinéa qui suit, sont soumises à l'agrément de la société.

Toutefois, lesdites opérations, lorsqu'elles interviennent entre associés, sont exemptées de tout agrément.

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

Cette notification sera faite soit sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, soit sous forme d'acte extra-judiciaire, soit enfin par remise en main propre contre récépissé.

Dans les quinze jours de l'envoi de cette lettre, chaque associé, à l'exception du cédant, devra faire connaître, sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, ou remise au gérant contre récépissé, s'il accepte ou non cet agrément et, dans la négative, le nombre de parts qu'il se propose d'acquérir. A défaut d'une réponse dans les quinze jours, l'agrément est acquis tacitement.

L'agrément sera donné par la collectivité des associés aux conditions de majorité imposées aux décisions extraordinaires.

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

- Cession agréée

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

- Refus d'agrément : offre d'achat

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

Si plusieurs associés se portent cessionnaires, les parts seront réparties entre eux proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, sauf accord contraire.

Devront être notifiés à l'associé cédant le refus d'agrément, 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, il sera fixé d'un commun accord entre les parties, ou à défaut par le tribunal compétent.

Si le prix fixé par expert n'est pas accepté par l'associé cédant, ce dernier pourra conserver ses parts sociales.

- Refus d'agrément et défaut d'offre d'achat

Si aucune offre d'achat n'est faite dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément sera réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident la dissolution de la société, décision qui ne peut être rendue caduque par le cédant s'il renonce à sa cession de parts.

Article II : Retrait ou décès d'un associé

I- Retrait d'un associé:

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de la collectivité des associés donnée par décision extraordinaire.

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

A moins qu'il puisse, avec l'accord de la collectivité des associés donné par décision unanime, se faire attribuer des biens sociaux, à concurrence de ses droits, ou reprendre tout ou partie de ses apports en nature, l'associé dont le retrait est accepté a droit au remboursement de la valeur de ses parts.

Sous réserve du respect des dispositions ci-dessus relatives aux cessions de parts, les parts du retrayant peuvent être soit acquises par un autre associé ou un tiers, soit rachetées par la société en vue de leur annulation.

La valeur de reprise est fixée soit à l'amiable soit, à défaut d'accord entre les intéressés par voie d'expertise selon la procédure ci-dessus prévue pour les cessions de parts.

Le prix de rachat doit être payé dans le délai de six mois à compter de la décision de l'assemblée générale.

II - Décès d'un associé :

Tous héritiers ou légataires d'un associé décédé, le conjoint commun en biens d'un associé décédé attributaire de parts communes, tous dévolutaires de parts ayant appartenu à un associé dont la personnalité morale a disparue, qu'ils aient la qualité de personnes morales ou de personnes physiques, ne deviennent associés qu'après avoir obtenu l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire, hors la présence de ces héritiers, légataires ou dévolutaires, les voix attachées aux parts de leurs auteurs n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément, s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de TROIS (3) 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 d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

Cet agrément est donné selon les formes et délais prévus pour les cessions de parts sociales.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.

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

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

Article 12 : Réalisation forcée des parts - Nantissement

I - Toute réalisation forcée de parts sociales doit être notifiée au moins un mois avant la réalisation à la société et aux associés, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec avis de réception.

II - Dans ce délai d'un mois, l'associé unique, ou en cas de pluralité d'associés, les associés par décision collective extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil et sous les conditions de répartition ci-dessus prévues sous le titre "Cession de parts"

Si la vente forcée a lieu, tout 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 réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent dans le capital social. Si aucun associé n'exerce cette faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Le non exercice de cette faculté de substitution emporte agrément de l'acquéreur sur réalisation forcée.

III - Le ou les associés peuvent donner leur consentement à un projet de nantissement de parts sociales aux conditions prévues ci-dessus sous le titre "Cessions de parts". Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée sous réserve du respect des dispositions du paragraphe I ci-dessus, et de la faculté de substitution que les associés peuvent exercer.

IV - Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas prévue, a lieu par lettre recommandée avec avis de réception.

La notification à la société d'un acte de nantissement sous seing privé non accepté par la société dans un acte authentique a lieu par acte extrajudiciaire.

TITRE III – GERANCE

Article 13 : La gérance - Nomination du gérant

La société est gérée par une ou plusieurs personnes physiques choisies parmi les associés, nommées sans limitation de durée par décision de la collectivité des associés prise en la forme ordinaire.

Est désignée comme gérante de la société, pour une durée illimitée :

- Madame Anne Mathilde Marie COULOMB, ci-dessus nommée, comparante aux présentes.

Article 14 : Démission

A la condition de notifier sa démission à chacun des associés et des autres gérants par lettre recommandée avec avis de réception postée six mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours, un gérant peut, sans avoir à justifier sa décision, cesser ses fonctions à l'issue de cet exercice.

Afin qu'il soit pourvu à son remplacement, la personne qui assure seule la gérance doit accompagner sa démission d'une convocation de l'assemblée générale des associés.

Si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société, le gérant démissionnaire peut se voir réclamer des dommages-intérêts.

Article 15 : Révocation

La collectivité des associés peut décider, à la majorité qualifiée prévue pour les décisions extraordinaires, de mettre fin avant son terme au mandat d'un gérant.

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

Le ou les gérants sont également révocables par les tribunaux pour cause légitime, à la demande d'un associé.

La révocation d'un gérant n'entraîne pas la dissolution anticipée de la société.

Tout associé, après qu'il ait été mis fin à ses fonctions de gérant peut se retirer du groupement.

La destination et l'évaluation de ses parts sont établies selon les règles ci-dessus déterminées pour les parts d'associés décédés échues à des non-associés.

A titre de règle générale, les fonctions de tous les gérants de la société cesseront par leur décès, leur tutelle, leur déconfiture, leur liquidation judiciaire, leur redressement judiciaire ou leur faillite personnelle.

Article 16 : Pouvoirs du gérant

* Dans les rapports avec les tiers, la gérance engage la société pour les actes entrant dans l'objet social.

Lorsqu'elle est assurée par plusieurs personnes chacune détient les pouvoirs quant aux actes entrant dans l'objet social et l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre est sans effet à l'égard des tiers à moins qu'il ne soit établi qu'ils en aient eu connaissance.

* Dans les rapports entre associés, les opérations suivantes ne pourront être réalisées qu'avec l'accord préalable de la collectivité des associés donné par décision ordinaire:

- contracter des emprunts, autres que bancaires, effectuer des achats, échanges et ventes d'immeubles, constituer des hypothèques ou des nantissements, participer à la fondation de société et effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, prendre des intérêts dans d'autres sociétés.

Le non-respect par un gérant des dispositions de l'alinéa précédent constitue un juste motif de révocation.

* Le ou les gérants peuvent, sous leur responsabilité personnelle, conférer toutes délégations de pouvoirs, spéciales ou temporaires.

Ils auront la signature sociale par les mots "pour la société, les gérants", suivie de la signature.

Article 17 : Rémunération

Le ou les gérants perçoivent une rémunération dont le montant et les modalités sont fixés par décision ordinaire de la collectivité des associés.

Ils ont, en outre, droit, sur présentation de justificatifs, au remboursement des frais de représentation et de déplacement engagés dans l'intérêt de la société.

Article 18 : Commissaire-vérificateur :

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

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

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

Le commissaire a droit à une rémunération dont le montant est déterminé par l'assemblée générale ordinaire.

Article 19 : Rapports avec les associés

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

La gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés.

Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues et prévues.

TITRE IV - DECISIONS-COLLECTIVES

Article 20 - Décisions ordinaires

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

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

II - Les décisions ordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par les associés représentant la majorité du capital social.

Article 21 - Décisions extraordinaires

I.- 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 forme.

II.- Sauf dispositions contraires des présents statuts, les décisions extraordinaires ne sont valablement prises, qu'autant qu'elles ont été adoptées par les associés représentant les trois quarts du capital social.

III.- La décision de vendre la nue-propriété ou la pleine propriété du bien immobilier sus-désigné ne pourra être prise qu'à l'unanimité.

Article 22 : Mode de consultation

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

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

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

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

Il est complété par tous renseignements et explications utiles.

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

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

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

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

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

Les convocations sont effectuées par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, adressées au dernier domicile connu de chaque associé. Les lettres de convocation contiennent sommairement l'objet de la réunion.

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

Le délai de convocation est de quinze jours francs.

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

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

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

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

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

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

Article 23 : Vote - Effet des décisions

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

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

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

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

II. - Le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

A cette fin ils sont convoqués et participent aux décisions collectives dans les mêmes conditions que les associés en pleine propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision résulte de leur consentement exprimé dans un acte.

Ils prennent part s'ils le souhaitent aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis sont le cas échéant, comme ceux des autres associés, mentionnés au procès-verbal.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier quelle que soit la nature de la décision à prendre.

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

Article 24 : Procès-verbaux

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

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

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

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

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

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

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

TITRE V - EXERCICE SOCIAL

Article 25 : Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année. Le premier exercice social commence le jour de la constitution de la société et prend fin le 31 décembre 1997.

Article 26 : Comptes

A la clôture de chaque exercice il est établi un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la société, compte de résultat et un bilan.

Le rapport de la gérance sur la marche des affaires sociales pendant la durée de cet exercice, ainsi que le bilan et le compte de résultat de l'exercice, sont envoyés aux associés ensemble avec le texte des résolutions si les comptes sont approuvés par consultation écrite, ou ensemble avec l'avis de convocation si les comptes sont soumis à l'assemblée générale ordinaire annuelle.

Article 27 : Affectation et répartition des bénéfices - pertes

I.- Les produits de la société, constatés par l'inventaire annuel déduction faite des frais généraux, des charges sociales et de toutes réserves pour risques, constituent les bénéfices nets.

II.- Ces bénéfices peuvent être portés, en tout ou en partie, à un compte de réserve, ou reportés à nouveau, ou encore être répartis entre les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, le tout selon la décision prise en la forme ordinaire par la collectivité des associés.

Cependant, dans le cas où l'aliénation d'un bien composant l'actif social de la société aura généré une plus-value taxable, qu'elle qu'en soit sa forme, une fraction du bénéfice au moins égale à l'impôt dû devra être distribuée aux associés.

III.- Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur les bénéfices non encore répartis, ensuite sur les réserves, puis sur le capital, le solde, s'il y a lieu, est supporté par les associés proportionnellement à leurs parts sociales.

TITRE VI - DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 28- Dissolution anticipée

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

Article 29 - Liquidation

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

Si la dissolution résulte d'une décision judiciaire, le ou les liquidateurs sont désignés par voie de justice. La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

II.- La collectivité des associés régulièrement constituée, conserve pendant toute la durée de la liquidation, le droit de prendre des décisions ordinaires et extraordinaires. Elle est consultée par le ou les liquidateurs, dans les mêmes formes et conditions que pendant la vie sociale; les liquidateurs sont tenus de procéder à la consultation lorsqu'ils en sont requis par les associés représentant le quart au moins du capital social. Si les décisions sont prises en assemblées, celles-ci sont présidées par le ou l'un des liquidateurs, ou par la personne désignée par l'assemblée.

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

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

Article 30 - Compétence

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