

RCS : CRETEIL Code greffe : 9401

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2018 D 00048 Numéro SIREN : 834 540 858 Nom ou dénomination : A.L.S DECOOL
--

Ce dépôt a été enregistré le 26/12/2023 sous le numéro de dépôt 28266

20 JUILLET 2023

DONATION DECOOL

2258101
Volume : 2023P

N° de répertoire : 1115
N° 11247

Publié et enregistré le 28/07/2023
au service de la publicité foncière de MELUN 1

2258101
Volume : 2023P

N° de répertoire : 1115
N° 17949

Publié et enregistré le 28/07/2023
au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2

22258101

FB/CL/

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE VINGT JUILLET

A PONTAULT-COMBAULT (Seine et Marne), 106 avenue de la
République,

PARDEVANT Maître Frédéric BONY Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle "106 REPUBLIQUE", titulaire d'un Office Notarial à PONTAULT-
COMBAULT (Seine et Marne), 106 avenue de la République,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR :

Monsieur Laurent Yvon **DECOOL**, Artisan Boucher, et Madame Sandrine
Nicole **CHARLES**, Commerçante, demeurant ensemble à LA QUEUE-EN-BRIE
(94510) 6 allée des Pivoines.

Monsieur est né à BETHUNE (62400) le 29 juillet 1972,

Madame est née à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) le 27 mars 1975.

Mariés à la mairie de PONTAULT-COMBAULT (77340) le 10 mai 1997 sous
le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés "le **DONATEUR**"

DONATAIRE :

Monsieur Axel Ludovic Claude **DECOOL**, mécanicien aéronautique,
demeurant à LA QUEUE-EN-BRIE (94510) 6 allée des Pivoines.

Né à PONTAULT-COMBAULT (77340) le 15 janvier 1997.

Célibataire.

Ayant conclu avec Madame Aurélie Mélanie GAUTHIER un pacte civil de
solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître
Frédéric BONY, notaire à PONTAULT-COMBAULT, le 3 avril 2023.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

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

Ci-après dénommé "**le DONATAIRE**",

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Laurent **DECOOL** et Madame Sandrine **CHARLES** sont présents à l'acte.
- Monsieur Axel **DECOOL** 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 dans les dix ans 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.

EXPOSE

Pour la compréhension des présentes, il est exposé ce qui suit ci-dessous concernant la société dénommée A.L.S DECOOL.

Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Frédéric BONY, Notaire à PONTAULT-COMBAULT (77340), le 11 décembre 2017, enregistré le 13 décembre 2017, volume 74391, bordereau 2017, case 2017N, folio 01567, il a été constitué la société dénommée « A.L.S DECOOL », Société Civile Immobilière, dont le siège est à LA QUEUE-EN-BRIE (94510), 6 Allée des Pivoines, et ayant pour objet :

« l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente occasionnelle de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, ainsi que la réalisation d'opérations financières.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties

à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.»

Ladite société est immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro 834 540 858.

Le capital social est fixé à la somme de 990,00 euros divisé en 99 parts, d'un montant nominal de 10,00 euros chacune, intégralement libérées.

Le capital social a été réparti de la manière suivante :

- Monsieur Laurent DECOOL à concurrence de 33 parts numérotées 1 à 33 ;
- Madame Sandrine DECOOL à concurrence de 33 parts numérotées de 34 à 66 ;
- Monsieur Axel DECOOL à concurrence de 33 parts numérotées de 67 à 99.

Monsieur Laurent DECOOL a été nommé gérant de la société dénommée A.L.S DECOOL.

Les parties déclarent sous leur responsabilité que les parts sont estimées à la somme de 1.193,00 euros la part en pleine propriété.

Observation étant ici faite que les parts de la société dénommée A.L.S DECOOL détenues par Monsieur et Madame Laurent DECOOL constituent des biens communs.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant le DONATEUR :

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

Concernant le DONATAIRE :

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

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

DONATION

Le DONATEUR fait donation, selon les modalités ci-après exprimées, au DONATAIRE, qui accepte :

Article un

DE LA NUE-PROPRIETE des biens et droits immobiliers ci-après désignés appartenant à Monsieur et Madame Laurent DECOOL pour le compte de la communauté existant entre eux :

DESIGNATION

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **PONTAULT-COMBAULT (SEINE-ET-MARNE) (77340)**, 1 à 11 Rue du Maréchal Brune :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	491	1 RUE DU MAL BRUNE	00 ha 00 a 39 ca
AH	493	1 RUE DU MAL BRUNE	00 ha 65 a 83 ca
AH	494	1 RUE DU MAL BRUNE	00 ha 10 a 45 ca
AH	495	1 RUE DU MAL BRUNE	00 ha 05 a 90 ca

Total surface : 00 ha 82 a 57 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Les lots de copropriété suivants :**Lot numéro quarante-deux (42)**

Dans le bâtiment B, escalier 4, au premier étage, UN APPARTEMENT composé de : entrée, cuisine, dégagement, cellier, salle de bains, WC, deux chambres, balcon, salle de séjour.

Et les cent trente-deux /dix millièmes (132 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les cent millièmes (100 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B4.

Lot numéro cent vingt-quatre (124)

Dans le bâtiment E, un box portant le numéro 24.

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

Le Notaire rédacteur a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DIEBOLT, notaire à OZOIR LA FERRIERE, le 25 février 1988 publié au service de la publicité foncière de MELUN 1, le 21 avril 1988 et le 9 juin 1988 volume 15353 numéro 1, suivi d'une attestation rectificative établie par le notaire et publiée au service de la publicité foncière de MELUN 1, le 9 juin 1988 volume 15466 numéro 15.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître DUBREUIL-AUBERT, notaire à PONTAULT-COMBAULT le 10 mai 2005, publié au service de la publicité foncière de MELUN 1 le 26 février 2007, volume 2007P, numéro 2093.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Frédéric BONY notaire à PONTAULT-COMBAULT (77340) le 5 mars 2012, publié au service de la publicité foncière de MELUN 1 le 20 mars 2012, volume 2012P, numéro 2901.

EVALUATION

La valeur en toute propriété est de : DEUX CENT
SOIXANTE MILLE EUROS, ci

260.000,00 EUF

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 60%, soit : SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE EUROS (78.000,00 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 60%, soit : SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE EUROS (78.000,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CENT QUATRE MILLE EUROS,
Ci, 104.000,00 EUR

Article deux

DE LA NUE-PROPRIETE des biens et droits immobiliers ci-après désignés appartenant personnellement à Madame Sandrine DECOOL :

DESIGNATION

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **FONTCOUVERTE (SAVOIE)** (73300), **Résidence Le Mont Charvin :**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	819	28 IMP DE LA TOCHIERE	00 ha 19 a 57 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Les lots de copropriété suivants :**Lot numéro quarante et un (41)**

Au rez-de-chaussée, une cave.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt (80)

Au rez-de-chaussée : un placard à skis.

Et les un /dix millième (1 /10000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro cent treize (113)

Au troisième étage en sortant de l'ascenseur, à gauche, première porte à gauche, un studio de type I.

Et les cent quatre-vingt-dix-huit /dix millièmes (198 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

Le Notaire rédacteur a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard JULIEN SAINT AMAND, notaire à ANDRESY YVELINES, le 18 mai 1973 publié au

service de la publicité foncière de CHAMBERY 2, le 15 juin 1973 volume 1023 numéro 22.

EFFET RELATIF

- Attestation de propriété suite au décès de Madame Françoise CHARLES (née MARIE) suivant acte reçu par Maître Bernard GUILLEMAUD notaire à OZOIR-LA-FERRIERE (77330) le 27 décembre 2006, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 22 février 2007, volume 2007P, numéro 3418.

- Licitacion faisant cesser l'indivision entre les Consorts CHARLES suivant acte reçu par Maître Bernard GUILLEMAUD notaire à OZOIR-LA-FERRIERE (77330) le 7 janvier 2008, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 le 18 février 2008, volume 2008P, numéro 2800.

EVALUATION

La valeur en toute propriété est de : SOIXANTE-SEPT MILLE EUROS, ci 67.000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** est évalué, eu égard à son âge à 6/10èmes,
soit : QUARANTE MILLE DEUX CENTS EUROS, ci 40.200,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de VINGT-SIX MILLE HUIT CENTS EUROS ci 26.800,00 EUR

Article trois

La somme d'argent d'un montant de **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR)**.

Article quatre

La nue-propriété des 66 parts sociales numérotées de 1 à 66 détenues par Monsieur Laurent DECOOL (titulaire de 33 parts numérotées de 1 à 33), et par Madame Sandrine DECOOL (titulaire de 33 parts de 34 à 66), de la société dénommée **A.L.S DECOOL**, société civile immobilière, dont le siège social est à LA QUEUE-EN-BRIE (94510), 6 Allée des Pivoines au capital de 990,00 euros, identifiée au RCS de CRETEIL sous le numéro SIREN 834 540 858.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT TRENTE-HUIT EUROS (78.738,00 EUR).

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 60%, soit : VINGT-TROIS MILLE SIX CENT VINGT-ET-UN EUROS QUARANTE CENTS (23.621,40 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 60%, soit : VINGT-TROIS MILLE SIX CENT VINGT-ET-UN EUROS QUARANTE CENTS (23.621,40 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de TRENTE-ET-UN MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS VINGT CENTS (31.495,20 EUR),

Ci, 31.495,20 EUR

CARACTERISTIQUES ET CONDITIONS GENERALES DE LA DONATION

CARACTERE 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.

Le **DONATEUR** interdit au **DONATAIRE** d'effectuer son rapport en nature.

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

CLAUSE D'EXCLUSION DE L'INDIVISION PACSIMONIALE

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

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

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

Le **DONATEUR** bénéficie, en tant que père et mère du **DONATAIRE**, d'un droit de retour légal du **BIEN** donné à concurrence de sa quote-part dans la succession du **DONATAIRE** s'il venait à lui pré-décéder sans postérité, et ce aux termes et dans les conditions de l'article 738-2 du Code civil. Le **DONATEUR** n'a pas la faculté de renoncer à ce droit légal de nature successorale avant l'ouverture de la succession en question.

ACTION REVOCATOIRE

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

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

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

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

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

CONDITIONS PARTICULIERES DE LA DONATION CONCERNANT LES BIENS IMMOBILIERS (articles 1 et 2)

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** se réserve l'exercice, à titre facultatif, du droit de retour sur le ou les **BIENS** présentement donnés, 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, de son vivant, à renoncer à la succession du **DONATAIRE** prédécédé.

Le **DONATEUR** devra faire connaître sa volonté d'exercer ce droit par courrier recommandé, sur support papier ou électronique, adressé soit à chacun des héritiers légaux majeurs non protégés du **DONATAIRE** ou de son descendant prédécédé,

connus de lui, soit aux représentants légaux des héritiers, soit encore au notaire chargé de la succession, et ce au plus tard dans les trois mois où il justifiera avoir eu connaissance de ce décès.

En cas de silence ou de décès du **DONATEUR** durant ce délai, celui-ci sera réputé ne pas avoir exercé son droit de retour. Dans cette hypothèse, comme dans l'hypothèse d'une renonciation expresse au bénéfice du droit de retour, le **BIEN** restera dévolu aux ayants droit du **DONATAIRE**.

En cas d'exercice du droit de retour, le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature soit une simple exécution en valeur, par dérogation à l'article 952 du Code civil. Si le **BIEN** a été aliéné, la restitution se fera sur sa valeur au jour de son aliénation, par dérogation à l'article 1352 du même Code.

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

INTERDICTION D'ALIENER

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

Il est ici précisé que cette interdiction d'aliéner limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR**, et est fondée aux présentes sur le fait que le **DONATEUR** est usufruitier des biens.

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

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

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

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A ALIENATION

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

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

Les **DONATAIRES**, seuls présumptifs héritiers réservataires du **DONATEUR**, déclarent, en application de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir dès à présent à ce que chacun d'entre eux (les donataires) puisse librement, sur les biens présentement donnés et attribués effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

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

INTERDICTION DE MISE EN GARANTIE

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toutes mises en garantie du ou des **BIENS** présentement donnés pendant sa vie, sans son consentement exprès, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **DONATAIRE** sera propriétaire du **BIEN** présentement donné à compter de ce jour mais il n'en aura la jouissance qu'à compter du décès du **DONATEUR** ou de son conjoint s'il lui survit en cette qualité.

Réversion d'usufruit

Les **DONATEURS** font réserve expresse à leur profit et au profit du survivant d'entre eux de l'usufruit convenu, sans réduction au décès du prémourant. Par suite, chaque donateur constitue au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif qui s'exercera dès le décès du prémourant.

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, cette réversion d'usufruit s'imputera sur ses droits dans la succession.

En conséquence, le **DONATEUR** n'aura la jouissance du **BIEN**, s'il l'accepte, qu'au décès du survivant des **DONATEURS**.

Cas de révocation de la constitution d'usufruit successif

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

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

APPLICATION DES REGLES DE LA SUBROGATION REELLE SUR LE PRIX DE VENTE DES BIENS DONNES

L'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente des biens donnés. En conséquence, en cas d'aliénation du ou des biens compris aux présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le ou les nus-propriétaires s'interdisent, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander la répartition du prix représentatif de ceux-ci. Le **DONATAIRE** devra, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur le ou les biens nouvellement acquis. Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du **DONATAIRE** de la nue-propriété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un remploi ou d'un échange.

Biens loués

Concernant l'immeuble situé à PONTAULT-COMBAULT (77340), 1 à 11 Rue du Maréchal Brune :

Le **DONATEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement loué au profit de Monsieur Pierre CHARLES pour un usage d'habitation aux termes d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 établi le 1^{er} avril 2012 pour une durée de six (6) ans ayant commencé à courir le 1^{er} mai 2015 et reconduit tacitement. Ce bail a été consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors charges et taxes de mille cinquante euros (1.050,00 eur) payable d'avance et au plus tard le 3 de chaque mois.

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle entre elles de tous comptes de prorata de loyers et remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie, de tous comptes de charges, dispensant le notaire soussigné d'avoir à en tenir compte.

Le **DONATAIRE** déclare dispenser le notaire soussigné de relater aux présentes les autres charges et conditions de ce bail.

Le **DONATEUR** a remis au **DONATAIRE**, qui le reconnaît, le contrat de location en sa possession.

CONDITIONS

Cette donation est faite, avec garantie de tous troubles, évictions et autres empêchements quelconques et sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes auxquelles le **DONATAIRE** sera tenu.

Il prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance.

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

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

SERVITUDES

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

Le **DONATEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

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

- Jouissance des lieux :

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

- Assurance contre l'incendie :

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

- Embellissement :

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

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

- Réparations :

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

- Impôts et taxes :

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

- Impôt sur la fortune immobilière :

En ce qui concerne l'impôt sur la fortune immobilière, le **BIEN** sera à intégrer dans le seul patrimoine de l'usufruitier d'après sa valeur en pleine propriété conformément au premier alinéa de l'article 968 du Code général des impôts.

SITUATION HYPOTHECAIRE**Concernant l'immeuble situé à PONTAULT-COMBAULT (77340), 1 à 11 Rue du Maréchal Brune :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 19 juin 2023 arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Concernant l'immeuble situé à FONTCOUVERTE (73300), Résidence Le Mont Charvin :

Un état hypothécaire obtenu à la date du 19 juin 2023 arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**Concernant l'immeuble situé à PONTAULT-COMBAULT (77340), 1 à 11 Rue du Maréchal Brune :**

L'ensemble immobilier dont dépendent les lots de copropriété présentement donnés a fait l'objet savoir :

- d'un premier permis de construire n° 77 373 86 460 délivré le 27 janvier 1987 suivant arrêté de Monsieur le Maire ;
- d'un permis de construire modificatif n° 77 373 86 460/1 délivré le 19 novembre 1987 suivant arrêté de Monsieur le Maire ;
- d'une déclaration d'achèvement de travaux en date du 1^{er} septembre 1988 ;
- de deux certificats de conformité en date des 1^{er} septembre et 27 décembre 1988.

Concernant l'immeuble situé à FONTCOUVERTE (73300), Résidence Le Mont Charvin :

L'ensemble immobilier dont dépendent les lots de copropriété donnés a fait l'objet savoir :

- d'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire sous le numéro 73 71 37 126 le 30 mars 1971 ;
- d'une déclaration d'achèvement des travaux résultant d'un certificat délivré par Messieurs CHINAL et YATROPOULOS, architectes à SAINT JEAN DE MAURIENNE le 19 avril 1973 ;
- d'un certificat de conformité délivré par le Ministère de l'Équipement et du Logement le 21 octobre 1974.

URBANISME

Les parties déclarent avoir connaissance de la situation des biens objet des présentes, au regard des servitudes d'urbanisme et elles requièrent expressément le notaire soussigné de ne pas demander de note de renseignements d'urbanisme, de certificat d'urbanisme et autres certificats administratifs complétant normalement celui-

ci, déclarant vouloir en faire leur affaire personnelle et décharger le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

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

DIAGNOSTICS

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérule	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

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

Le **DONATAIRE** dispense expressément le **DONATEUR** d'avoir à lui fournir lesdits diagnostics, déclarant connaître parfaitement les biens. Les parties déclarent en faire leur affaire personnelle, sans recours contre le notaire soussigné et le requiert de recevoir l'acte en l'état.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions contenant les informations relatives aux argiles, au radon et au bruits est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

COPROPRIETE

La donation a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont le **DONATAIRE** a pris connaissance dès avant ce jour.

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

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

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

REPARTITION DES POUVOIRS

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

SYNDIC

Concernant l'immeuble situé à PONTAULT-COMBAULT (77340), 1 à 11 Rue du Maréchal Brune :

Le syndic actuel de l'immeuble est :

Le Cabinet FONCIA situé à PONTAULT-COMBAULT (77340), 145 Avenue de la République.

Concernant l'immeuble situé à FONTCOUVERTE (73300), Résidence Le Mont Charvin :

Le syndic actuel de l'immeuble est :

Le Cabinet FONCIA CIMES DE SAVOIE situé à SAINT JEAN DE MAURIENNE (73302), Place du Marché – Les Arcosses – BP 76.

ORIGINE DE PROPRIETE

Concernant l'immeuble situé à PONTAULT-COMBAULT (77340), 1 à 11 Rue du Maréchal Brune :

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à Monsieur et Madame Laurent DECOOL pour les avoir acquis au cours et pour le compte de la communauté existant entre eux, de :

Monsieur Ludovic-Pierre CHARLES, technicien supérieur électrotechnicien, et Madame Mélodie Géraldine Coraline SERT, chargée d'études décisionnelles, son épouse, demeurant à PONTAULT-COMBAULT (77340), 5 Rue Maréchal Brune.

Nés savoir :

Monsieur à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), le 7 janvier 1980,

Madame à CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94500), le 18 décembre 1981.

Mariés sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de PONTAULT-COMBAULT (77340), le 26 juillet 2008.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître Frédéric BONY, Notaire à PONTAULT-COMBAULT (77340), le 5 mars 2012.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de deux cent dix mille euros (210.000,00 eur), s'appliquant :

- aux biens mobiliers à concurrence de 7.000,00 euros ;
- aux biens à concurrence de 203.000,00 euros.

Lequel prix a été payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MELUN 1 le 20 mars 2012, volume 2012P, numéro 2901.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

Concernant l'immeuble situé à FONTCOUVERTE (73300), Résidence Le Mont Charvin :

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent personnellement à Madame Sandrine DECOOL par suite des faits et actes suivants :

I/ Acquisition par Monsieur et Madame Pierre CHARLES

Les biens et droits immobiliers appartenait à Monsieur et Madame Pierre CHARLES pour les avoir acquis au cours et pour le compte de la communauté ayant existé entre eux, de :

Madame Christiane TERRIERE, assistante maternelle, épouse de Monsieur Maurice MICHAUDON, employé des PTT, avec lequel elle demeure à ARNAS (Rhône), 12 Rue du Beaujolais.

Née à QUINCIE EN BEAUJOLAIS (Rhône), le 11 juillet 1939.

Soumise au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître SORNIN, Notaire à BEAUJEU (Rhône), le 26 juillet 1957, préalable à son union célébrée à la mairie de QUINCIE EN BEAUJOLAIS, le 7 septembre 1957 ; lequel régime n'a subi aucune modification depuis lors.

Suivant acte reçu par Maître Georges MICHELLAND, Notaire à SAINT JEAN DE MAURIENNE (Savoie), le 23 février 1985.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 175.000,00 Francs (soit 26.678,58 EUR), payé comptant et quittancé audit acte.

Lequel prix a été financé en partie au moyen d'un prêt consenti par la COGEFIMO, BANQUE DE LA HENIN, MUTUELLE GENERALE FRANCAISE VIE, d'un montant de 120.000,00 Francs (soit 18.293,88 EUR).

En garantie du remboursement dudit prêt, il a été pris une inscription de privilège de prêteur de deniers par la COGEFIMO, BANQUE DE LA HENIN, MUTUELLE GENERALE FRANCAISE VIE à l'encontre de Monsieur et Madame Pierre CHARLES, publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2 le 9 avril 1985, volume 633, numéro 82, pour sûreté de la somme en principal de 120.000,00 Francs (soit 18.293,88 EUR), avec effet jusqu'au 1^{er} février 1994.

Ladite inscription périmée depuis.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2, le 9 avril 1985, volume 8083, numéro 16.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire soussigné.

II/ Décès de Madame Françoise CHARLES (née MARIE)

Madame Françoise Suzanne Désirée MARIE, en son vivant commerçante, épouse de Monsieur Pierre CHARLES, demeurant à PONTAULT-COMBAULT (77340), 53 Rue des Glycines.

Née à VER SUR MER (14114), le 10 avril 1947.

De nationalité française.

Décédée à BROU SUR CHANTEREINE (77177), le 20 juin 2006.

Monsieur et Madame CHARLES-MARIE se sont mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de VER SUR MER (14114), le 9 juillet 1966.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Claude NEEL, Notaire à OZOIR-LA-FERRIERE (77330), le 3 mai 1971, enregistré, Madame Françoise CHARLES a fait donation au profit de son époux, qui a accepté, des quotités permises entre époux au jour de son décès, sur les biens composant sa succession sans exception ni réserve, le tout à son choix exclusif.

Laissant pour recueillir sa succession :

Son conjoint survivant :

Monsieur Pierre CHARLES, boucher, demeurant à PONTAULT-COMBAULT (77340), 53 Rue des Glycines.

Né à PARIS (75014), le 7 octobre 1943.

Veuf de Madame Françoise Suzanne Désirée MARIE et non remariée.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Commun en biens ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Donataire en vertu de l'acte sus-énoncé.

Bénéficiaire légal, en vertu de l'article 757 du Code civil, du quart en toute propriété ou de l'usufruit des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession.

Ses enfants issus de son union avec son conjoint survivant :

1°) Madame Sandrine CHARLES, sus-nommée ;

2°) Monsieur Ludovic Pierre CHARLES, électronicien, demeurant à PONTAULT-COMBAULT (77340), 5 Rue du Maréchal Brune.

Né à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), le 7 janvier 1980.

Célibataire.

De nationalité française.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par le notaire soussigné le 9 octobre 2006.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard GUILLEMAUD, Notaire à OZOIR-LA-FERRIERE (77330), le 6 novembre 2006, Monsieur Pierre CHARLES a déclaré opter pour l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession de Madame Françoise CHARLES.

L'attestation de propriété immobilière a été dressée suivant acte reçu par Maître GUILLEMAUD, notaire à OZOIR-LA-FERRIERE (77330), le 27 décembre 2006 et publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2, le 22 février 2007, volume 2007P, numéro 3418.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire soussigné.

III/ Licitatation faisant cesser l'indivision par Messieurs Pierre et Ludovic CHARLES au profit de Madame Sandrine DECOOL (née CHARLES)

Aux termes d'un acte reçu par Maître GUILLEMAUD, Notaire à OZOIR-LA-FERRIERE (77330), le 7 janvier 2008, Messieurs Pierre et Ludovic CHARLES ont cédé la part leur appartenant dans les biens objet des présentes, soit les 6/8èmes en pleine propriété et les 2/8èmes en usufruit, au profit de Madame Sandrine DECOOL.

Cette licitation a eu lieu moyennant le prix principal de 45.050,00 euros, payé comptant et quittancé audit acte.

Lequel prix a été financé en partie au moyen d'un prêt consenti par la BRED Banque Populaire à concurrence de 30.000,00 euros.

En garantie du remboursement dudit prêt, il a été pris une hypothèque conventionnelle par la BRED Banque Populaire à l'encontre de Madame Sandrine DECOOL, publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2, le 18 février 2008, volume 2008V, numéro 1223, suivi d'un bordereau rectificatif publié audit service de la publicité foncière le 15 avril 2008, volume 2008V, numéro 2238, pour sûreté de la somme en principal de 30.000,00 euros, ayant effet jusqu'au 7 janvier 2024.

Il résulte d'un courrier de la BRED BANQUE POPULAIRE en date du 20 juin 2023, dont une copie est demeurée annexée aux présentes, que ledit prêt a été intégralement remboursé en date du 7 janvier 2023, de sorte que ladite inscription est devenue sans cause ni objet.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2, le 18 février 2008, volume 2008P, numéro 2800.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire soussigné.

PRESOMPTION DE PROPRIETE

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

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

**CONDITIONS PARTICULIERES DE LA DONATION CONCERNANT LES PARTS
SOCIALES DE LA SCI A.L.S (article 3)**

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** se réserve l'exercice, à titre facultatif, du droit de retour sur le ou les **BIENS** présentement donnés, 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, de son vivant, à renoncer à la succession du **DONATAIRE** prédécédé.

Le **DONATEUR** devra faire connaître sa volonté d'exercer ce droit par courrier recommandé, sur support papier ou électronique, adressé soit à chacun des héritiers légaux majeurs non protégés du **DONATAIRE** ou de son descendant prédécédé, connus de lui, soit aux représentants légaux des héritiers, soit encore au notaire chargé de la succession, et ce au plus tard dans les trois mois où il justifiera avoir eu connaissance de ce décès.

En cas de silence ou de décès du **DONATEUR** durant ce délai, celui-ci sera réputé ne pas avoir exercé son droit de retour. Dans cette hypothèse, comme dans l'hypothèse d'une renonciation expresse au bénéfice du droit de retour, le **BIEN** restera dévolu aux ayants droit du **DONATAIRE**.

En cas d'exercice du droit de retour, le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature soit une simple exécution en valeur, par dérogation à l'article 952 du Code civil. Si le **BIEN** a été aliéné, la restitution se fera sur sa valeur au jour de son aliénation, par dérogation à l'article 1352 du même Code.

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

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

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, sauf accord exprès.

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

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

Il est ici précisé que cette interdiction limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR**, compte tenu du caractère intuitu personae des associés et du caractère essentiellement familial de la société.

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 même à des personnes physiques à charge de constituer des personnes morales."

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ - MODALITÉS DE JOUISSANCE

Le **DONATAIRE** sera propriétaire des **BIENS** présentement donnés à compter de ce jour mais il n'en aura la jouissance qu'à compter du décès du **DONATEUR** ou de son conjoint s'il lui survit en cette qualité.

Réversion d'usufruit

Les **DONATEURS** font réserve expresse à leur profit et au profit du survivant d'entre eux de l'usufruit convenu, sans réduction au décès du prémourant. Par suite, chaque donateur constitue au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif qui s'exercera dès le décès du prémourant.

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

Par dérogation aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, il est expressément stipulé que cette donation d'usufruit ne s'imputera pas sur les droits en usufruit du survivant dans la succession du prémourant.

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

Cas de révocation de l'usufruit successif

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

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

Conditions de l'usufruit réservé

L'usufruit s'exercera selon les règles du Code civil et celles ci-après.

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

En ce qui concerne le droit de participer aux délibérations et décisions collectives, en vertu de l'article 10 des statuts de la société, le droit de vote s'exercera de la manière suivante : « Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires. »

Conditions d'exercice de l'usufruit réservé

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

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

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

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les titres de société donnés, et en avoir une copie en sa possession pour être déjà associé dans la société avant les présentes. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi si les statuts n'étaient plus à jour de dispositions impératives.

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

Il résulte des statuts – article 17 de ladite société que les parts ne sont jamais librement transmissibles par voie de succession, donation ou partage quel que soit la qualité des héritiers, légataires ou donataires.

L'ensemble des associés et gérant de la société dénommée A.L.S DECOOL ici présents donnent leur agrément aux donateurs et en conséquence donnent leur accord à la présente donation.

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 8 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (990,00 EUR).

Il est divisé en 99 parts de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 99, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur Laurent DECOOL à concurrence de 33 parts en usufruit numérotées de 1 à 33 ;*
- Madame Sandrine DECOOL à concurrence de 33 parts en usufruit numérotées de 34 à 66 ;*
- Monsieur Axel DECOOL à concurrence de 33 parts en pleine propriété numérotées de 67 à 99 et de 66 parts en nue-propriété numérotées de 1 à 66. »*

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.

La mutation ne sera opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation.

Aux termes des présentes, le gérant et l'ensemble des associés ici présents dispensent expressément le Notaire soussigné d'avoir à signifier à la société, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, la présente donation.

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de cette situation.

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.

La publication de la mise à jour des statuts sera effectuée auprès du greffe du tribunal de commerce compétent par les soins du notaire soussigné.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

La donation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, la donation étant consentie à un parent ou à un allié défini par l'article L 213-1-1 du Code de l'urbanisme. Les statuts de la société dénommée A.L.S DECOOL ne prévoient pas de droit de préemption en cas de mutation à titre gratuit, ainsi déclaré par le **DONATEUR**.

PRESOMPTION DE PROPRIETE

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

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

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

CONDITIONS PARTICULIERES DE LA DONATION CONCERNANT LA SOMME D'ARGENT (article 4)

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

Le **DONATEUR** a remis au **DONATAIRE** la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR), préalablement à ce jour, en dehors de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes, au **DONATAIRE**, qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance définitive.

DONT QUITTANCE

Le **DONATAIRE** a la toute propriété de la somme donnée et la jouissance de celle-ci sous les conditions ci-après.

AUTORISATION DE DISPOSER

Le **DONATEUR** déclare dès à présent :

- autoriser le **DONATAIRE**, qui accepte, à disposer tant à titre gratuit qu'à titre onéreux du **BIEN** donné ;
- ne pas stipuler de droit de retour conventionnel au cas de prédécès du **DONATAIRE**.

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

Le BIEN sis à PONTAULT-COMBAULT (SEINE-ET-MARNE) 1 à 11 Rue du Maréchal Brune a une valeur transmise de **CENT QUATRE MILLE EUROS (104.000,00 EUR)**.

Le BIEN sis à FONTCOUVERTE (SAVOIE) Résidence Le Mont Charvin a une valeur transmise de **VINGT-SIX MILLE HUIT CENTS EUROS (26.800,00 EUR)**.

Les 66 parts de la société A.L.S DECOOL a une valeur transmise de **TRENTE-ET-UN MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS VINGT CENTS (31.495,20 EUR)**.

La somme donnée est de **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR)**.

Abattements

Le **DONATAIRE** aux présentes, déclare bénéficier de l'abattement spécial de l'article 790 G du Code général des impôts. Conformément à la doctrine administrative (BOFIP ENR DMTG 20 30 20 20 2012 0912) la part taxable du **DONATAIRE** s'impute par priorité sur cet abattement spécial et subsidiairement pour l'excédent sur l'abattement légal prévu par l'article 779 du même Code auquel il peut prétendre.

CALCUL DES DROITS**Monsieur Axel DECOOL****A reçu de son père :**

Part lui revenant (somme d'argent) :	25.000,00 €
Abattement spécial (790 G CGI) :	- 31.865,00 €
Part imposable :	0,00 €
Abattement spécial résiduel (790 G CGI) :	6.865,00 €

Part lui revenant (biens immobiliers + parts sociales) :	67.747,60 €
Abattement légal disponible (779 CGI) :	- 100.000,00 €
Part imposable :	0,00 €
Abattement légal résiduel (779 CGI) :	32.252,40 €

Droits à payer : 0,00 €

A reçu de sa mère :

Part lui revenant (somme d'argent) :	25.000,00 €
Abattement spécial (790 G CGI) :	- 31.865,00 €
Part imposable :	0,00 €
Abattement spécial résiduel (790 G CGI) :	6.865,00 €

Part lui revenant (biens immobiliers + parts sociales) :	94.547,60 €
Abattement légal disponible (779 CGI) :	- 100.000,00 €
Part imposable :	0,00 €
Abattement légal résiduel (779 CGI) :	5.452,40 €

Droits à payer : 0,00 €

FORMALITE FUSIONNEE - TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**(ARTICLE 791 DU CODE GENERAL DES IMPOTS)**

La formalité fusionnée sera exécutée :

- En ce qui concerne le bien sis à PONTAULT-COMBAULT (77340) au service de la publicité foncière de MELUN 1 :

104.000,00 x 0,60%	=	Montant à payer	624,00
624,00 x 2,37%	=		15,00
TOTAL			639,00

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière sera réglée au service de la publicité foncière lors de la publication des présentes.

- En ce qui concerne le bien sis à FONTCOUVERTE (73300) au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2 :

26.800,00 x 0,60%	=	Montant à payer	161,00
160,80 x 2,37%	=		4,00
TOTAL			165,00

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière sera réglée au service de la publicité foncière lors de la publication des présentes.

La taxe de publicité foncière et les droits de mutation, s'ils sont exigibles, seront versés au service de la publicité foncière de MELUN 1, où la formalité fusionnée sera exécutée en premier.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

PLUS - VÁLUES IMMOBILIERES

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

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

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

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code Civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *« Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen. »*

A ce sujet, le **REQUERANT** déclare accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion des présentes lui soit communiqué par courrier électronique (e-mail) à l'adresse suivante :

Monsieur Laurent **DECOOL** : ldecool94@gmail.com

Madame Sandrine **DECOOL** : sandrinedecool5@gmail.com

Monsieur Axel **DECOOL** : axeldecool@yahoo.fr

Le **REQUERANT** autorise le notaire soussigné à lui délivrer une copie simple de l'acte par voie électronique (e-mail) à l'adresse sus-mentionnée. Toutefois, le notaire soussigné s'engage à remettre au **REQUERANT** sa copie authentique à première demande de sa part.

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.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

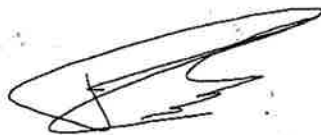
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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

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

**M. DECOOL Laurent a
signé**

à PONTAULT-COMBAULT
le 20 juillet 2023



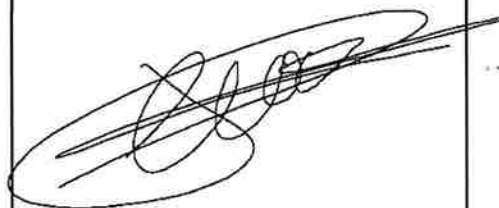
**M. DECOOL Axel a
signé**

à PONTAULT-COMBAULT
le 20 juillet 2023



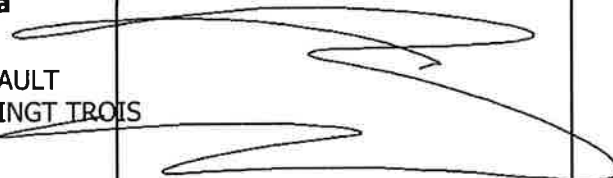
**Mme DECOOL
Sandrine a signé**

à PONTAULT-COMBAULT
le 20 juillet 2023



**et le notaire Me
BONY FRÉDÉRIC a
signé**

à PONTAULT-COMBAULT
L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
LE VINGT JUILLET



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

Et il certifie le présent document contenu sur 29 pages, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et Certifiée conforme à la minute

Les présentes reliées par le procédé
ASSEMBLACT R.C. empêchant toute
addition sont signées à
la fin de la page. Application du décret
n° 641 du 26.11.71 ART 9-15.



(pour l'établissement d	7304P02 2023 D N° 30048 Publié et enregistré le 25/08/2023 au SPFE de CHAMBERY 2 Droits : Néant CSI : 15,00 EUR TOTAL : 15,00 EUR	Volume : 7304P02 2023 P N° 20099 Reçu : Quinze Euros
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE		
	CSI ⁽¹⁾ :	
		TOTAL

ATTESTATION RECTIFICATIVE

Dépôt en date du 28 juillet 2023, sous le numéro 730P02 2023 D 26984, volume 2023P, numéro 17949.

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 1er août 2023, numéro 7304P02 2023/2024.

Maître Frédéric BONY Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "106 REPUBLIQUE", titulaire d'un Office Notarial à PONTAULT-COMBAULT (Seine et Marne), 106 avenue de la République.

ATTESTE qu'il y a lieu d'apporter à l'acte ci-dessus visé, les rectifications suivantes :

Au lieu de lire :

DESIGNATION

Dans un **ENSEMBLE IMMOBILIER** situé à **FONTCOUVERTE (SAVOIE) (73300)**, Résidence Le Mont Charvin :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	819	28 IMP DE LA TOCHIERE	00 ha 19 a 57 ca

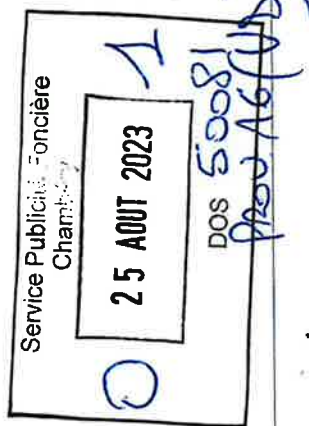
Il y a lieu de lire :

DESIGNATION

Dans un **ENSEMBLE IMMOBILIER** situé à **FONTCOUVERTE-LA-TOUSSUIRE (SAVOIE) (73300)**, Résidence Le Mont Charvin :

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.



Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	819	28 IMP DE LA TOCHIERE	00 ha 19 a 57 ca

Etablie en deux exemplaires certifiés exactement conformes entre eux.

FAIT A PONTAULT-COMBAULT (Seine et Marne) ,

LE DIX-SEPT AOÛT DEUX MIL VINGT-TROIS.



STATUTS

mis à jour le 20/07/2023

A.L.S Decool

Copie certifiée conforme par le gérant



STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1- Monsieur Laurent Yvon **DECOOL**, Artisan Boucher, et Madame Sandrine Nicole **CHARLES**, Commerçante, son épouse, demeurant ensemble à LA QUEUE-EN-BRIE (94510) 6 allée des Pivoines.

Monsieur est né à BETHUNE (62113) le 29 juillet 1972,

Madame est née à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) le 27 mars 1975.

Mariés à la mairie de PONTAULT-COMBAULT (77340) le 10 mai 1997 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité Française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

2- Monsieur Axel Ludovic Claude **DECOOL**, étudiant, demeurant à LA QUEUE-EN-BRIE (94510) 6 allée des Pivoines.

Né à PONTAULT-COMBAULT (77340) le 15 janvier 1997.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur et Madame Laurent DECOOL sont présents à l'acte.

- Monsieur Axel DECOOL est présent à l'acte.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité d'aliéner, de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce de l'**ASSOCIE** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I – CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 : FORME

La Société a la forme d'une société civile est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, et par les présents statuts.

ARTICLE 2 : OBJET

La Société a pour objet : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente occasionnelle de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, ainsi que la réalisation d'opérations financières.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société

ARTICLE 3 : DENOMINATION

La dénomination sociale est : **A.L.S. Decool**

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

ARTICLE 4 : SIEGE

Le siège social est fixé à : **LA QUEUE EN BRIE (94510), 6 allée des Pivoines**

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 : DUREE

La Société est constituée pour une durée de 99 années

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

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

ARTICLE 6 : EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de 12 mois, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation au RCS jusqu'au 31 décembre 2018

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL**ARTICLE 7 : APPORT - LIBERATION****I - Apports des associés**

Les associés effectuent les apports suivants à la société :

1- Monsieur Laurent DECOOL apporte la somme de TROIS CENT TRENTE EUROS (330,00 EUR)

Cette somme sera libérée ultérieurement.

2- Madame Sandrine DECOOL née CHARLES apporte la somme de TROIS CENT TRENTE EUROS (330,00 EUR)

Cette somme sera libérée ultérieurement.

3- Monsieur Axel DECOOL apporte la somme de TROIS CENT TRENTE EUROS (330,00 EUR)

Cette somme sera libérée ultérieurement.

II - Libération des apports

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

1- Apports en numéraire.

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

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

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

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

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

2- Apports en nature.

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

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

ARTICLE 8 : CAPITAL SOCIAL**I - TOTAL DES APPORTS**

La valeur totale des apports est de : NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (990,00 EUR)

II - CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de : NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (990,00 EUR)

Il est divisé en 99 parts, de 10,00 euros chacune, numérotées de 1 à 99. attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- 1- Monsieur Laurent DECOOL à concurrence de 33 parts en usufruit numérotées 1 à 33.
- 2- Madame Sandrine DECOOL à concurrence de 33 parts en usufruit numérotée 34 à 66.
- 3- Monsieur Axel DECOOL à concurrence de 33 parts en pleine propriété numérotées de 67 à 99 et de 66 parts en nue-propriété numérotées de 1 à 66.

III - REPRESENTATION DES PARTS

Une part sociale ne peut, en aucun cas, être représentée par un titre négociable. La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations de parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie ou un extrait des statuts à jour, certifié par la gérance pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

IV - AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

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

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées.
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

V - REDUCTION DU CAPITAL

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

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et ledit gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur ledit bien.

TITRE III - PARTS SOCIALES

CHAPITRE I – CARACTERISTIQUES DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 9 : SOUSCRIPTION ET LIBERATION DES PARTS

Les parts ont été ainsi souscrites par tous les associés.

- Libération des parts sociales

Les parts sociales de numéraire créées à la fondation et indiquées ci-dessus sous l'article six, et de celles qui résulteraient expressément de la décision collective les ayant créées, les parts de numéraire sont libérées sur demande de la gérance dans les conditions ci-dessus.

CHAPITRE 2 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

ARTICLE 10 : DROITS ATTACHES AUX PARTS

- Droit d'intervention dans la vie sociale

Tout titulaire de parts a le droit, savoir :

- d'obtenir, une fois par an, communication des livres et des documents sociaux.
- de poser, à tout moment, des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, questions auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.
- de prétendre aux fonctions de gérant dans les conditions évoquées ci-après au Titre IV.
- de participer aux décisions collectives d'associés dans les conditions évoquées ci-après au Titre V et d'y voter.

- Droits sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation

Chaque part sociale donne droit, outre au remboursement du capital qu'elle représente, à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices annuels, les primes, les réserves et le boni de liquidation.

Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions.

- Droit au maintien des engagements sociaux

Les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

- Comptes courants d'associé

En accord avec le gérant, chacun des associés peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales.

Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec le gérant et conformément à la législation en vigueur. Faute d'accord exprès en ce sens, les fonds portent intérêt au taux maximum fiscalement déductible et les retraits ne sont possibles que moyennant préavis minimum de six mois.

- Délivrance de documents

Tout associé peut obtenir de la gérance, sur demande, toutes pièces délivrées en copies certifiées conformes, aux frais de la société à moins qu'elles n'aient déjà été fournies auquel cas la gérance sera en droit de demander le remboursement des frais de copies et d'envoi.

- Droits de disposition sur les parts sociales

La cession entre vifs des parts sociales, le sort des parts ayant appartenu à un associé décédé ou dont la personnalité morale a disparu sont réglés ainsi qu'il est indiqué aux chapitres 3 et 4 du présent titre.

- Droit de se retirer de la société

Un associé peut, sans préjudice du droit des tiers, se retirer totalement ou partiellement de la Société avec l'autorisation unanime des associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au plus tard trois mois avant la clôture de chaque exercice social.

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

La déconfiture, l'admission au redressement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la Société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait. Dans les cas ci-dessus prévus de retrait d'office le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

Sauf disposition contraires prises en assemblée générale, le remboursement est effectué au maximum en 60 fractions égales, sans intérêt en sus, de mois en mois, la première étant exigible un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation.

Tous les frais et honoraires du retrait ainsi que le coût de l'éventuelle expertise sont intégralement à la charge du retenant.

- Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires

ARTICLE 11 : OBLIGATION ATTACHEES AUX PARTS

- Obligations aux dettes sociales

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion du nombre de parts qu'ils possèdent à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, selon les prescriptions légales et réglementaires applicables en ce domaine.

- Obligation de respecter les statuts

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts ainsi qu'aux décisions collectives d'associés et aux décisions de la gérance.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer dans les actes de son administration.

ARTICLE 12: INDIVISIBILITE DES PARTS - EXERCICE DES DROITS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

CHAPITRE 3 – CESSION DES PARTS ENTRE VIFS

ARTICLE 13 : FORME ET CONDITION DES CESSIONS

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous-seing privé.

Elle 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 ledit acte, conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication sous forme d'un dépôt, en annexe au registre du Commerce et des

Sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession s'il est notarié, ou de deux originaux s'il est sous seing privé.

Toute opération ayant pour but ou pour résultat, le transfert entre toutes personnes existantes, physiques ou morales, de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales, quelque soit la qualité du cessionnaire doit être autorisée par une décision des associés statuant à la majorité

En vue d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts, en fait notification avec demande d'agrément à la Société et à chacun de ses co-associés par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le projet de cession est agréé, avis en est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le projet de cession n'est pas agréé, la décision prise en ce sens est notifiée au cédant, puis à chacun des autres associés, par le gérant non cédant le plus âgé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chacun des co-associés du cédant peut alors, pendant un délai de deux mois, notifier une offre d'achat au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le gérant non cédant le plus âgé collecte les offres individuelles, s'efforce de les rendre cohérentes, puis, s'il y a lieu, prend toutes mesures, en accord avec ses collègues non cédants, pour faire acquérir tout ou fraction des parts concernées par toute personne dûment agréée ou par la Société elle-même.

Dans l'hypothèse où des offres sont notifiées par plusieurs associés, ces derniers sont, sauf l'exercice du droit de préemption ci-après, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification du projet de cession à la Société, sauf à arrondir à l'unité inférieure si nécessaire, les rompus profitant à l'associé offrant qui détenait le plus grand nombre de parts.

Le gérant non cédant le plus âgé notifie le nom du ou des acquéreurs proposés associés, tiers ou société, ainsi que le prix offert au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation sur le prix, il est procédé à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du Code Civil. Le prix est fixé au jour de la notification du projet de cession non agréé à la Société.

Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge, moitié par le cédant, moitié par les acquéreurs au prorata du nombre de parts qu'ils acquièrent. Si le rachat ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertise sont supportés par le défaillant ou renonçant.

Si, dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications visées 4ème alinéa du présent paragraphe, aucune offre d'achat n'est faite au cédant, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut toutefois rendre caduque cette décision de dissolution en notifiant à la société, dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de ladite décision, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession.

CHAPITRE 4 : DROIT DE PREEMPTION ETABLI EN FAVEUR DE CERTAINS ASSOCIES

ARTICLE 14 : DROIT DE PREEMPTION

Toute transmission quelque soit sa forme, consentie à titre onéreux, directe ou indirecte, ou nantissement entre associés ou à des tiers de parts de la société, ainsi que les démembrements de ces titres, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit (cession, apport...) seront soumis aux droits de préemption au profit de **Monsieur Laurent DECOOL et/ou Madame Sandrine DECOOL**, en leur qualité d'associés fondateur.

L'associé souhaitant transmettre ses parts, notifiera le projet de transmission à la société avec indication du bénéficiaire, du nombre de parts concernées par la transmission, de leur prix ou de leur estimation, et des autres conditions de la transmission.

A compter de cette notification, le cédant ne peut plus renoncer à la transmission.

Dans les 10 jours de la notification, le gérant en adressera copie à tous les associés

Tous les associés bénéficiaires d'un droit de préemption de premier ou de second rang désirant exercer leur droit de préemption devront en informer la société dans un délai de 60 jours à compter de la notification émanant du cédant, avec indication du nombre de parts qu'ils souhaitent acquérir. A défaut ils seront réputés y avoir définitivement renoncé pour la transmission en cause.

Si le nombre total des parts que les associés bénéficiaires d'un droit de préemption de premier ou de second rang ont déclaré souhaiter acquérir est supérieur ou égal au nombre de parts dont la transmission est projetée, le gérant procédera à leur allocation de la manière suivante :

- les parts sociales concernées seront, en premier lieu, répartis entre les associés exerçant un droit de préemption de premier rang, au prorata de leur participation totale dans le capital social avant la transmission, dans la limite de leur demande, les rompus éventuels étant répartis au plus fort reste

Le gérant adressera à chacun de associé ayant exercé son droit de préemption ainsi qu'au cédant la liste des acquéreurs avec le nombre de parts préemptées par chacun d'eux dans le délai maximal de 15 jours à compter de l'expiration du délai de notification de l'exercice du droit de préemption ci-dessus.

Le prix des parts sociales correspondra au prix ou à la valorisation indiqués dans le projet de cession notifié par le cédant à la société

Si le nombre total de parts sociales que les bénéficiaires d'un droit de préemption de premier rang ont déclaré souhaiter acquérir est inférieur au nombre de parts dont la transmission est projetée, le cédant sera libre de céder l'ensemble de ces parts mais uniquement aux prix et conditions contenues dans la notification de son projet de transmission et sous réserves des dispositions des présents statuts relatifs à l'agrément*.

Toutes notifications seront faites par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extra-judiciaire

Toute transmission effectuée en violation des clauses ci-dessus est nulle.

ARTICLE 15 : NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par les articles 1866 et 1867 du Code Civil. En cas de cession forcée de parts, il est procédé comme dit à l'article 1868 du Code Civil.

ARTICLE 16 : RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer de la société en en faisant la demande par lettre recommandée avec avis de réception. Ce droit ne pourra être exercé qu'après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés devant intervenir au plus tard dans les deux mois à compter de sa demande. L'associé retrayant a droit au remboursement de ses parts dont la valeur sera fixée d'un commun accord, à dire d'expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

CHAPITRE 5 – TRANSMISSION DES PARTS PAR DECES, PAR LIQUIDATION DE COMMUNAUTE OU PAR DISPARITION DE LA PERSONNALITE MORALE D'UN ASSOCIE

ARTICLE 17 : TRANSMISSION

Les parts sociales ne sont jamais librement transmissibles par voie de succession, donation ou partage quelque soit la qualité des héritiers, légataires ou donataires

Tout ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants-droit 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 mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants-droit 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 ayants-droit évincés, selon le cas.

Les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant-droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

TITRE IV - ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 18 : GERANCE

I – Nomination

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants choisis ou non parmi les associés personnes physiques, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective des associés.

Le ou les premier gérant est ou sont nommés par une décision d'assemblée générale.

Le mandat qui lui est confié est fixé sans limitation de durée.

II – Démission

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, et de provoquer la convocation de l'assemblée ou d'une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

III – Révocation

Un gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime.

Il est également révocable par décision à l'unanimité des autres associés.

Le gérant révoqué ne peut se retirer de la société qu'avec l'accord des autres associés.

IV – Vacance

Si la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé le siège social, statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la Société a été dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal de Grande Instance de se prononcer sur la dissolution éventuelle de la Société.

V – Publicité

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

VI - Pouvoirs du Gérant

1 - Pouvoirs externes :

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

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre

gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

2 - Pouvoirs internes:

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

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Les actes et opérations suivants exigent l'accord des associés, savoir :

- l'option pour l'assujettissement à l'impôt sur les Sociétés,
- tous emprunts,
- tous prêts quelconques consentis à des tiers,
- tous gages et nantissement, toutes constitutions d'hypothèque et de privilège et toutes cautions,
- tous baux d'immeuble, soit comme preneur, soit comme bailleur, s'ils sont supérieurs à neuf ans ou s'ils confèrent un droit à leur renouvellement,
- toutes prises de participation sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés constituées ou à constituer.

Toute contravention aux dispositions ci-dessus sera considérée comme un juste motif de révocation.

3 - Signature sociale:

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux précédée de la mention : "Pour la SCI A.L.S Decool", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant" ou "l'un des gérants".

VII – Rémunération

Le ou chacun des gérants a droit au remboursement de ses frais de déplacements et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation des justificatifs.

VIII – Responsabilité

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

TITRE V - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 19 : FORME DES DECISIONS

Toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs de gestion sont prises à la majorité des voix attachées aux parts créées par la société et ce quel que soit le type d'assemblée générale. Chaque part donne droit à une voix. Les décisions collectives sont prises en assemblées ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés. Si ces décisions ne pouvaient être prises parce que aucune majorité ne pouvait être dégagée, les associés fondateurs bénéficieraient dans ce cas d'une voix supplémentaire et ce quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent

Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier lui-même s'il est sous seing privé ou sa copie authentique s'il est notarié est conservé par la société, de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiées conformes par un seul gérant, et en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

TITRE VI - ANNEE SOCIALE - COMPTES ET RESULTAT SOCIAUX

ARTICLE 20 : COMPTABILITE – COMPTES ANNUELS BENEFICES - AFFECTATION ET REPARTITION

La gérance doit tenir une comptabilité conforme aux usages en vigueur.

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges.

Le bénéfice distribuable est déterminé par les associés. Par décision collective, les associés, après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscription à tous comptes de réserves dont ils fixent l'affectation et l'emploi.

Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves. Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou, à défaut, d'accord entre les gérants.

Les pertes, s'il en existe, selon décision des associés, sont compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau.

TITRE VII -MODIFICATIONS DU PACTE SOCIAL

ARTICLE 21 : MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision collective des associés, conformément à l'article 17 ci-dessus.

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

TITRE VIII - LIQUIDATION

ARTICLE 22 : LIQUIDATION ET DIVERS

La dissolution de la société dans le cas prévu à l'article 5 ci-dessus entraîne sa liquidation, hormis les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

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

La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne leur préfèrent un ou plusieurs liquidateurs nommés à l'unanimité des associés, le gérant associé ou non ne participant pas au vote; ou à défaut par décision judiciaire

La nomination des liquidateurs est publiée réglementaires.

Les liquidateurs ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par éléments, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation, comptes et décision font l'objet d'une publication.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

ACTES - SOCIETE EN FORMATION

Actes accomplis après la signature des statuts

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

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

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

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat au gérant pour accomplir les actes suivants:

Acquérir les biens sis à PONTAULT-COMBAULT (77340), 73 avenue Charles Rouxel

Accepter tout prêt bancaire et toute garantie nécessaire à l'acquisition desdits biens.

Tous pouvoirs lui sont en outre donnés, ainsi qu'au Notaire soussigné, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

TELS SONT LES STATUTS

<u>DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES</u>
--

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société ainsi que les requérants l'y obligent.

DECLARATION FISCALE

La société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

Démembrement de propriété

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'article 8 du Code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices, par suite il est expressément stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

Cession de parts représentatives d'un apport en nature

La cession de parts dans les trois ans de la réalisation de l'apport en nature dont elles sont la représentation s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-mêmes et ce en application des dispositions de l'article 727 du Code général des impôts.

Plus-values

La société relève des dispositions de l'article 1655 ter du Code général des impôts, par suite l'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée à la fiche 1 de l'instruction 8 M-1-04 n° 7 du 14 Janvier 2004 de la direction générale des impôts.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

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.