

RCS : VERSAILLES

Code greffe : 7803

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2019 D 00179

Numéro SIREN : 847 930 864

Nom ou dénomination : 3CM IMMOBILIER

Ce dépôt a été enregistré le 22/12/2023 sous le numéro de dépôt 27973

20 OCTOBRE 2023

DONATION-PARTAGE  
par Mme CAVERT à ses deux enfants  
(parts SCI 3CM IMMOBILIER)

DP / VF / EL

12801501

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT

ORLEANS 1

Le 26/10/2023 Dossier 2023 00054526, référence 4504P01 2023 N 02255

Enregistrement : 13732 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Treize mille sept cent trente-deux Euros

Montant reçu : Treize mille sept cent trente-deux Euros

12801501

DP/VF/EL

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,  
LE VINGT OCTOBRE

A ORLEANS (Loiret), 12 rue de la République

PARDEVANT Maître Damien PEYTAVIN Notaire Associé de la Société à  
Responsabilité Limitée « ORLEANS NOTAIRES REPUBLIQUE », titulaire d'un  
Office Notarial à ORLEANS (Loiret), 12 rue de la République,

SONT ETABLIES LES PRESENTES RECONNAISSANCE D'EMPLOI ET  
DONATION-PARTAGE

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

##### DONATEUR

Madame Véronique Nicole MOREL, retraitée, épouse de Monsieur Stéphane  
Paul Léon CAVERT, demeurant à LE CHESNAY (78150) 13 B route de Mantes.

Née à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 29 septembre 1958.

Mariée à la mairie de LE CHESNAY (78150) le 3 mai 2008 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.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

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

##### DONATAIRES

Monsieur Jérôme Julien CAVERT, marchand de biens, demeurant à NOISY-  
LE-ROI (78590) 3 impasse des Charmes.

Né à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 10 mars 1986.

Célibataire.

Ayant conclu avec Mademoiselle Tiphaine BOUTIN un pacte civil de solidarité  
sous le régime de la séparation de biens, enregistré à la mairie de MARLY-LE-ROI le  
16 décembre 2017.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.  
est présent à l'acte.

Madame Julia Marie-Sarah **CAVERT**, vendeuse opticienne, demeurant à LES  
CLAYES-SOUS-BOIS (78340) 5 rue du Docteur Vaillant.  
Née à LE CHESNAY (78150) le 7 décembre 1994.  
Célibataire.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.  
est présente à l'acte.

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

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

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties déclarent :

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

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

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

**Concernant le Madame Véronique Nicole MOREL :**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant Monsieur Jérôme Julien CAVERT:**

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant Madame Julia Marie-Sarah CAVERT:**

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

## I – DECLARATION D'EMPLOI

### INTERVENTION DU CONJOINT

Monsieur Stéphane Paul Léon **CAVERT**, retraité, époux de Madame Véronique Nicole **MOREL**, demeurant à LE CHESNAY (78150) 13 B route de Mantes.

Né à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 9 mars 1957.

Marié à la mairie de LE CHESNAY (78150) le 3 mai 2008 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.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

### EXPOSE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à NOISY-LE-ROI du 10 janvier 2019, Madame Véronique MOREL, DONATEUR aux présentes, a déclaré apporté à la constitution de la société « 3CM IMMOBILIER », ci-après plus amplement exposé, la somme de 500,00 Euros, sans préciser l'origine des fonds.

Monsieur Stéphane CAVERT, susnommé, a, en sa qualité d'époux commun en biens, régularisé une attestation en date du même jour au titre de l'article 1832-2 du Code civil.

Bien que les statuts n'en aient pas fait état, l'apport en numéraire a été effectué en intégralité au moyen de deniers qui appartenaient en propre à Madame Véronique MOREL pour lui provenir de la vente de biens et droits immobiliers lui appartenant en propre sis à PARIS (75009), 3 rue d'Aumale, suivant acte reçu par Maître Eric GACHOD, notaire à LEVALLOIS-PERRET (Hauts-de-Seine), le 28 août 2014.

Les parties déclarent en outre que le compte courant d'associé de Madame Véronique MOREL au sein de ladite société, réalisé préalablement à l'acquisition d'un immeuble par celle-ci, a également été réalisé au moyen de deniers lui appartenant en propre pour provenir de la même vente.

### DECLARATION D'EMPLOI

Madame Véronique MOREL, auteur de l'emploi, déclare et son conjoint, Monsieur Stéphane CAVERT, reconnaît :

1) Que l'apport en numéraire réalisé lors de la constitution de la société et l'apport en compte courant d'associé, énoncés ci-dessus, ont été réalisés au moyen de deniers appartenant en propre à l'auteur de l'emploi, ainsi qu'il est expliqué ci-dessus.

2) Qu'en dépit de l'absence de toute déclaration formelle en ce sens aux termes des statuts sus-énoncés, la volonté de l'auteur de l'emploi est que ces apports lui tiennent lieu d'emploi de ses deniers propres à due concurrence, afin que les cinq cents parts sociales souscrites et son compte courant d'associé restent lui appartenir en propre par l'effet de la subrogation réelle, en application de l'alinéa 2 de l'article 1406 et des articles 1434 et 1436 du Code civil.

En conséquence, l'auteur de l'emploi et son conjoint considèrent, d'un commun accord, que, dans leurs rapports réciproques, les cinq cent parts de la société « 3CM IMMOBILIER » et le compte courant d'associé de Madame Véronique MOREL lui appartient en propre depuis le jour de la souscription pour les parts et de l'apport en compte courant pour le compte courant d'associé.

## II – DONATION-PARTAGE

### EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

#### DONATION ANTERIEURE NON INCORPOREE

Le **DONATEUR** déclare avoir consenti, jusqu'à ce jour, la seule donation suivante :

Suivant acte reçu par Maître Géraldine MORIN, notaire à PARIS, le 22 septembre 2014, Madame Véronique MOREL épouse CAVERT a donné à chacun de ses enfants donataires aux présentes une somme d'argent de cent trente et un mille huit cent soixante-cinq euros (131.865,00 eur).

Il a été utilisé en intégralité l'abattement de l'article 790 G du Code général des impôts et l'abattement de l'article 779 dudit code.

Il est expressément convenu que cette donation ne sera pas incorporée aux présentes. Il n'en sera tenu compte que pour le calcul des droits, des abattements et des tranches dans la mesure où elle a une antériorité de moins de quinze ans de la date des présentes.

Les dispositions de l'article 784 du Code général des impôts sont rapportées en tant que de besoin aux présentes :

*"Les parties sont tenues de faire connaître, dans tout acte constatant une transmission entre vifs à titre gratuit et dans toute déclaration de succession, s'il existe ou non des donations antérieures consenties à un titre et sous une forme quelconque par le donateur ou le défunt aux donataires, héritiers ou légataires et, dans l'affirmative, le montant de ces donations ainsi que, le cas échéant, les noms, qualités et résidences des officiers ministériels qui ont reçu les actes de donation, et la date de l'enregistrement de ces actes.*

*La perception est effectuée en ajoutant à la valeur des biens compris dans la donation ou la déclaration de succession celle des biens qui ont fait l'objet de donations antérieures, à l'exception de celles passées depuis plus de quinze ans, et, lorsqu'il y a lieu à application d'un tarif progressif, en considérant ceux de ces biens dont la transmission n'a pas encore été assujettie au droit de mutation à titre gratuit comme inclus dans les tranches les plus élevées de l'actif imposable.*

*Pour le calcul des abattements et réductions édictés par les articles 779, 780, 790 B, 790 D, 790 E et 790 F il est tenu compte des abattements et des réductions effectués sur les donations antérieures visées au deuxième alinéa consenties par la même personne."*

#### CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE DONT LES PARTS SONT PRESENTEMENT DONNEES

La société dénommée «3CM IMMOBILIER» dont les parts sont présentement données, présente les caractéristiques suivantes :

- dénomination : 3CM IMMOBILIER.

- forme : société civile immobilière.

- objet :

« • l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous biens immobiliers

• toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil. »

- siège social : 3 impasse des Charmes, 78590 NOISY-LE-ROI.

- durée : 99 ans à compter de son immatriculation, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2118.

- numéro d'identification : 847 930 864 auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

- capital social : 1.500,00 Euros, divisé en 1.500 parts sociales, libérées intégralement.

- gérance : la société est actuellement gérée par Monsieur Jérôme CAVERT, Donataire aux présentes.

- exercice social : l'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Aux termes des statuts, il a notamment été stipulé :

#### **« Article DIX - PARTS SOCIALES**

1° - *Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.*

2° - *Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.*

3° - *Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.*

4° - *Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.*

#### **Article ONZE – CESSION DES PARTS SOCIALES**

1° - *La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du code civil, être signifiée à la société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.*

2° - *Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant.*

3° - *Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.*

*A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.*

*Dans les quinze jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 21 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision*

*prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la société.*

*La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

*Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions susindiquées.*

*Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.*

*Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la société.*

*Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée. »*

#### **COMPOSITION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE**

Les **DONATAIRES** déclarent avoir une parfaite connaissance de la composition du patrimoine de la société pour en être déjà associés,

Et déclarent en conséquence dispenser tant le **DONATEUR** que le Notaire soussigné de le rappeler plus longuement aux présentes, déchargeant ce dernier de toute responsabilité à ce sujet.

#### **REPARTITION ACTUELLE DU CAPITAL SOCIAL**

Le capital social de la société est actuellement réparti entre les associés comme suit :

- Madame Véronique MOREL : 500 parts, portant les numéros de 1 à 500 ;
- Monsieur Jérôme CAVERT : 500 parts, portant les numéros de 501 à 1.000 ;
- Madame Julia CAVERT : 500 parts, portant les numéros de 1.001 à 1.500.

#### **SITUATION DES PARTS SOCIALES PRESENTEMENT DONNEES**

Le **DONATEUR** déclare que :

- les parts sociales présentement données sont libres de tout nantissement, saisie ou gage ;
- la propriété des parts sociales, objet de la présente donation, résulte des statuts de la société.



Demeureront ci-annexés :

- Extrait K Bis,
- Statuts,
- Certificat de non-faillite,
- Certificat de non nantissement.

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

### DONATION-PARTAGE

Le **DONATEUR** fait, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil aux **DONATAIRES**, qui acceptent expressément, des biens ci-après désignés.

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

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

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

### BIENS PROPRES DE LA DONATRICE

#### Article un

La nue-propriété des 500 parts sociales numérotées de 1 à 500 de la société civile immobilière dénommée 3CM IMMOBILIER dont le siège social est à NOISY-LE-ROI (78590), 3 impasse des Charmes au capital de 1.500,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 847 930 864.

#### Evaluation

Lesdites parts évaluées par les parties en pleine propriété à DIX-HUIT MILLE SIX CENT VINGT EUROS (18.620,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 40% soit SEPT MILLE QUATRE CENT QUARANTE-HUIT EUROS (7.448,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de ONZE MILLE CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS,

Ci, ..... 11.172,00 EUR

#### Article deux

La **pleine propriété** du bien ci-après désigné :

Le compte courant d'associé dont est titulaire la Donatrice à l'encontre de la société 3CM IMMOBILIER

#### Evaluation

Évalué par les parties pour la totalité en pleine propriété à SOIXANTE-QUINZE MILLE CINQ CENT QUARANTE-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES

Ci, ..... 75.544,90 EUR

**Ensemble** ..... **86.716,90 EUR**

Valeur totale de la masse ..... : **86.716,90 EUR**

|                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p align="center"><b>DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX<br/>COPARTAGES</b></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent à la moitié de la masse des biens donnés et partagés soit **QUARANTE-TROIS MILLE TROIS CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (43.358,45 EUR)**.

|                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| <p align="center"><b>TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES</b></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------|

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

**Attributions à Monsieur Jérôme CAVERT**

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

**- La moitié du bien désigné à l'article un de la masse :**

La nue-propriété des 250 parts sociales numérotées de 1 à 250 de la société civile immobilière dénommée 3CM IMMOBILIER dont le siège social est à NOISY-LE-ROI (78590), 3 impasse des Charmes au capital de 1.500,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 847 930 864.

D'une valeur de CINQ MILLE CINQ CENT QUATRE-  
VINGT-SIX EUROS,

Ci, ..... 5.586,00 EUR

**- La moitié du bien désigné à l'article deux de la masse :**

La moitié du Compte courant d'associé du Donateur,

D'une valeur de TRENTE-SEPT MILLE SEPT CENT  
SOIXANTE-DOUZE EUROS ET QUARANTE-CINQ  
CENTIMES,

Ci, ..... 37.772,45 EUR

Soit total égal à ses droits ..... **43.358,45 EUR**

**Attributions à Madame Julia CAVERT**

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

**- La moitié du bien désigné à l'article un de la masse :**

La nue-propriété des 250 parts sociales numérotées de 251 à 500 de la société civile immobilière dénommée 3CM IMMOBILIER dont le siège social est à NOISY-LE-ROI (78590), 3 impasse des Charmes au capital de 1.500,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 847 930 864.

D'une valeur de CINQ MILLE CINQ CENT QUATRE-  
VINGT-SIX EUROS,

Ci,..... 5.586,00 EUR

**- La moitié du bien désigné à l'article deux de la masse :**

La moitié du Compte courant d'associé du Donateur,

D'une valeur de TRENTE-SEPT MILLE SEPT CENT  
SOIXANTE-DOUZE EUROS ET QUARANTE-CINQ  
CENTIMES,

Ci,..... 37.772,45 EUR

Soit total égal à ses droits ..... 43.358,45 EUR

#### QUATRIEME PARTIE CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

##### CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

##### MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

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

##### CONDITIONS PARTICULIERES

###### 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.

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

###### 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.

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

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

Le **DONATEUR** interdit formellement aux **DONATAIRES** qui s'y soumettent, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres donnés aux présentes,

pendant sa vie, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes pendant la même durée, sauf accord exprès

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

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

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

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès, et est fondée aux présentes sur la réserve d'usufruit profitant au **DONATEUR**.

#### **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."*

#### **CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE**

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

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

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

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

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

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

## TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

### EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX

Au moyen de la présente donation-partage, les **DONATAIRES** auront la nue-propriété des titres sociaux à eux donnés et attribués à compter de ce jour.

Le **DONATEUR** s'en réserve l'entier usufruit.

### EXERCICE DE L'USUFRUIT

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

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

### CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

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

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

Les dispositions des statuts en matière de droit de vote en cas de démembrements de titres ont été littéralement rapportées en l'exposé qui précède.

En cas d'accord du **DONATEUR** à la cession de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur le prix de cession. Ce prix sera réinvesti dans sa totalité dans une banque ou tout établissement financier choisi par le **DONATEUR**, étant entendu qu'aucun retrait en capital ne pourra être effectué sans l'accord de ce dernier. Le placement ainsi effectué ressort du seul choix du **DONATEUR** à charge de conserver la substance en capital et d'en informer le **DONATAIRE**, il sera ouvert au nom du **DONATAIRE** en qualité de nu-propriétaire et du **DONATEUR** en qualité d'usufruitier.

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

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

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

## CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

### CONDITIONS DE LA DONATION

Les parts sociales présentement données ne sont représentées par aucun certificat ; leur titre résulte des statuts de la société, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Au moyen de la présente donation, le **DONATEUR** subroge les **DONATAIRES** dans tous ses droits et actions vis-à-vis de la société « 3CM IMMOBILIER ».

Les **DONATAIRES** s'engagent de ce fait, à se conformer aux stipulations des statuts de la société, ainsi qu'aux obligations légales de leur qualité d'associé, dont ils déclarent avoir parfaite connaissance.

Ils bénéficieront en contrepartie de tous les avantages conférés aux associés par le pacte social et pourront participer à toutes délibérations, accepter toutes fonctions et exercer tous droits et actions résultant de la possession de la nue-propriété des parts présentement données et partagées.

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

Les statuts de la société ne prévoient pas d'agrément dans l'hypothèse de la présente donation.

### MODIFICATION DES STATUTS :

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

#### **« Article SIX – APPORT - CAPITAL SOCIAL**

*Le capital social est fixé à la somme de 1 500 euros (mille cinq cents euros) divisé en 1 500 parts sociales (mille cinq cents parts) de 1 euro (un euro) numérotées de 1 à 1 500.*

*Les parts composant le capital social sont réparties entre les associés, savoir :*

|                                        |                               |
|----------------------------------------|-------------------------------|
| • Madame Véronique MOREL<br>N° 1 à 500 | 500 parts en usufruit         |
| • Monsieur Jérôme CAVERT<br>N° 1 à 250 | 250 parts en nue-propriété    |
| N° 501 à 1 000                         | 500 parts en pleine propriété |
| • Madame Julia CAVERT<br>N° 251 à 500  | 250 parts en nue-propriété    |
| N° 1 001 à 1 500                       | 500 parts en pleine propriété |
| <u>1 500 parts en pleine propriété</u> |                               |

*La libération des parts en numéraire est effectuée au fur et à mesure des besoins de la société sur appel effectué par la gérance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les versements devant être faits dans les quinze jours de l'émission de la lettre recommandée.*

*En cas de défaillance d'un associé, les sommes appelées et non versées sont productives d'un intérêt égal au taux légal, à compter du jour de l'expiration du délai de quinzaine ci-dessus, sans préjudice du droit pour la société d'en poursuivre le recouvrement par toutes voies de droit et de demander toutes indemnisations du préjudice subi. »*

### PUBLICATION

Un extrait du présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de Commerce auprès duquel la société est immatriculée par les soins du notaire soussigné.

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

### OPPOSABILITE A LA SOCIETE

Monsieur Jérôme CAVERT, agissant en qualité de gérant de la société « 3CM IMMOBILIER » déclare, ès qualité, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, accepter la présente cession de parts résultant des présentes, en vue de

son opposabilité à la société et, par conséquent, dispenser les parties de la signification par acte d'huissier.

Il déclare, en outre, qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ni empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet des présentes.

#### DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES

Le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de parts sociales sachant que la société dont il s'agit est soumise à l'impôt sur le revenu et que le **DONATEUR** atteste ne pas y exercer d'activité professionnelle et être un simple apporteur de capitaux.

#### 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.

#### DECHARGE RESPECTIVE

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

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

#### PRESOMPTION DE PROPRIETE

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

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

#### DECLARATIONS FISCALES

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

#### DONATION ANTERIEURE

Monsieur Jérôme CAVERT a reçu de Madame Véronique CAVERT :

Date de la donation : 22/09/2014

Montant de la donation : 131 865,00 €

Les abattements :

- Abattement 790G utilisé : 31 865,00 €  
 - Abattement : 100 000,00 €  
 - Abattement déjà utilisé : 0,00 €  
 - Abattement utilisé : 100 000,00 €  
 Montant taxable : 0,00 €  
 Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

Madame Julia CAVERT a reçu de Madame Véronique CAVERT :

Date de la donation : 22/09/2014

Montant de la donation : 131 865,00 €

Les abattements :

- Abattement 790 G utilisé : 31 865,00 €  
 - Abattement : 100 000,00 €  
 - Abattement déjà utilisé : 0,00 €  
 - Abattement utilisé : 100 000,00 €  
 Montant taxable : 0,00 €  
 Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

#### PROPOSITION DE CALCUL DES DROITS

##### Monsieur Jérôme CAVERT a reçu de Madame Véronique CAVERT :

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| Part lui revenant :                   | 43.358,45 € |
| A déduire montants des exonérations : | - 0,00 €    |
| A déduire donation(s) incorporée(s) : | - 0,00 €    |
| Part imposable :                      | 43.358,45 € |

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Abattement applicable :   | - 100.000,00 € |
| Abattement déjà utilisé : | - 100.000,00 € |
| Abattement utilisé :      | - 0,00 €       |

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Part nette taxable : | 43.358,45 € |
|----------------------|-------------|

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Calcul des droits : |            |
| 8.072,00 x 5% :     | 403,60 €   |
| 4.037,00 x 10% :    | 403,70 €   |
| 3.823,00 x 15% :    | 573,45 €   |
| 27.426,45 x 20% :   | 5.485,29 € |
| Total des droits :  | 6.866,00 € |

|                  |            |
|------------------|------------|
| Droits à payer : | 6.866,00 € |
|------------------|------------|

##### Madame Julia CAVERT a reçu de Madame Véronique CAVERT :

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| Part lui revenant :                   | 43.358,45 € |
| A déduire montants des exonérations : | - 0,00 €    |
| A déduire donation(s) incorporée(s) : | - 0,00 €    |
| Part imposable :                      | 43.358,45 € |

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Abattement applicable :   | - 100.000,00 € |
| Abattement déjà utilisé : | - 100.000,00 € |
| Abattement utilisé :      | - 0,00 €       |

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Part nette taxable : | 43.358,45 € |
|----------------------|-------------|

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Calcul des droits : |            |
| 8.072,00 x 5% :     | 403,60 €   |
| 4.037,00 x 10% :    | 403,70 €   |
| 3.823,00 x 15% :    | 573,45 €   |
| 27.426,45 x 20% :   | 5.485,29 € |



|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Total des droits :              | 6.866,00 €         |
| Droits à payer :                | 6.866,00 €         |
| <b>Total des droits à payer</b> | <b>13.732,00 €</b> |

### **TENUE DES DOCUMENTS DECLARATIFS ET COMPTABLES**

Les parties sont averties des dispositions de l'article 46 C de l'annexe III du Code général des impôts aux termes desquelles doit être remise au service des impôts du lieu de leur principal établissement, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le premier mai de chaque année, une déclaration indiquant, pour l'année précédente :

- les nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance pour les personnes physiques et les dénomination, adresse et numéro d'identification au répertoire national des établissements (numéro SIRET) pour les personnes morales, des associés, le nombre et le montant des parts dont ils sont titulaires, la date des cessions ou acquisitions de parts intervenues en cours d'année, ainsi que l'identité du cédant et du cessionnaire ;
- la liste des immeubles de la société ;
- les nom, prénoms, adresse des personnes, associés ou tiers, qui bénéficient gratuitement de la jouissance de tout ou partie de ces immeubles ;
- la part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de chacun des associés et déterminée dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code général des impôts. Toutefois, les sociétés dont certains membres relèvent de l'impôt sur les sociétés ou comprennent leur part de revenus dans les résultats d'une entreprise industrielle et commerciale déterminent la part des bénéfices revenant à ces membres selon les règles définies aux articles 38 et 39 du même Code ;
- le montant des recettes nettes soumises à la contribution mentionnée à l'article 234 nonies du Code général des impôts.

Cette déclaration est établie en double exemplaire sur une formule délivrée par l'administration. La procédure de vérification de cette déclaration est suivie directement entre le service des impôts et la société.

Le notaire soussigné indique qu'en cas de non-respect de ces dispositions et de non tenue de comptabilité et d'absence d'autonomie financière de la société les présentes seraient soumises à la procédure de l'abus de droit fiscal, la société étant alors considérée comme fictive.

### **INFORMATION SUR LE DROIT DE RETOUR LEGAL DES FRERES ET SŒURS**

Les copartageants sont informés des dispositions de l'article 757-3 du Code civil en vertu desquelles, s'ils venaient à décéder sans postérité en laissant leur conjoint héritier pour le tout, les biens présentement reçus de leur(s) ascendant(s) et qui se trouveraient en nature dans leur propre succession, seraient dévolus par moitié entre les collatéraux privilégiés et le conjoint survivant.

Ce droit de retour au profit des frères et sœurs, et leurs descendants s'applique même si ces biens sont reçus à charge de soulte et sans obligation pour les collatéraux privilégiés d'indemniser la succession du copartageant.

En cas d'améliorations ou de constructions apportées aux biens, aux frais du copartageant, et d'exercice de ce droit de retour, le copartageant requiert que les collatéraux privilégiés indemnisent le conjoint survivant, ce que ces deniers acceptent dès à présent. Cette indemnisation, si elle existe, se fera à dire d'expert si nécessaire.

Les dispositions de l'article 757-3 du Code civil n'étant pas d'ordre public, les copartageants peuvent faire échec à son application en établissant par la suite des dispositions contraires.

### **ENREGISTREMENT**

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

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites et conséquences, seront à la charge des **DONATAIRES**, qui s'y obligent expressément. En outre, les **DONATAIRES** reconnaissent avoir été informés par le Notaire soussigné qu'en cas de redressement, l'administration fiscale peut réclamer la totalité du complément de droits à l'un quelconque d'entre eux.

### **TITRES**

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

### **POUVOIRS**

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

### **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>.

### **AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES**

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son 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](mailto:cil@notaires.fr).

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

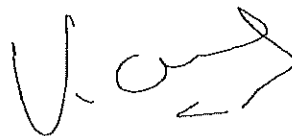
### **DONT ACTE sans renvoi**

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

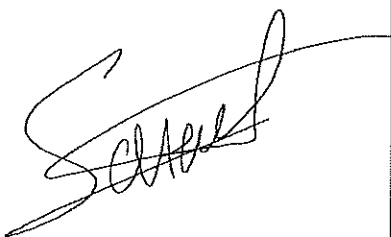
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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

**Mme CAVERT**  
**Véronique a signé**  
à ORLEANS  
le 20 octobre 2023



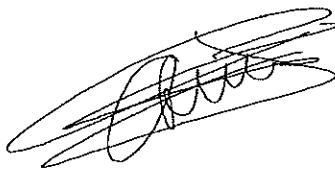
**M. CAVERT Stéphane a**  
**signé**  
à ORLEANS  
le 20 octobre 2023



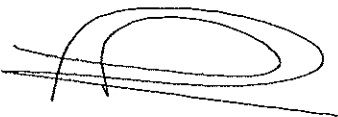
**Mme CAVERT Julia a**  
**signé**  
à ORLEANS  
le 20 octobre 2023



**M. CAVERT Jérôme a**  
**signé**  
à ORLEANS  
le 20 octobre 2023



**et le notaire Me**  
**PEYTAVIN DAMIEN a**  
**signé**  
à L'OFFICE  
L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS  
LE VINGT OCTOBRE



Le notaire, soussigné, certifie la conformité de la présente photocopie avec l'acte établi et signé sur support électronique.

POUR COPIE AUTHENTIQUE délivrée sur 20 pages.



**STATUTS MIS A JOUR DE LA SOCIÉTÉ DÉNOMMÉE**

**“3CM IMMOBILIER”**

**Société Civile Immobilière**

**Au capital de 1.500,00 €**

**Siège social : 3 impasse des Charmes, 78590 NOISY-LE-ROI**

**RCS VERSAILLES – N° 847 930 864**

Statuts créés le 10 janvier 2019

Statuts modifiés suite donation reçue par Me PEYTAVIN le 20 octobre 2023

Copie certifiée sincère

20/10/23

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, located to the right of the date.

**LES SOUSSIGNES :**

- Madame Véronique MOREL  
Née le 29 septembre 1958 à NEUILLY SUR SEINE (92)  
Demeurant : 13 bis route de Mantes – 78150 LE CHESNAY  
De nationalité française  
Mariée sous le régime de la communauté de biens
  
- Monsieur Jérôme CAVERT  
Né le 10 mars 1986 à NEUILLY SUR SEINE (92)  
Demeurant : 3 impasse des Charms – 78590 NOISY LE ROI  
De nationalité française  
Pacsé sous le régime de la séparation de biens
  
- Madame Julia CAVERT  
Née le 7 décembre 1994 à LE CHESNAY (78)  
Demeurant : 30 rue de l'Aurore – 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE  
De nationalité française  
Célibataire

Ont décidé de constituer entre eux la société dont ils ont établi ainsi qu'il suit les présents statuts et nommé le premier gérant.



## **STATUTS**

### **Article UN - FORME**

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du code civil et par les articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

### **Article DEUX - OBJET**

La société a pour objet :

- l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous biens immobiliers
- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

### **Article TROIS - DENOMINATION SOCIALE**

La société prend la dénomination de : **3CM IMMOBILIER**

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots "Société Civile" et de l'indication du capital social.

### **Article QUATRE - DUREE**

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

### **Article CINQ - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à :

- 3 impasse des Charmes - 78590 NOISY LE ROI.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la gérance, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

## Article SIX – APPORT - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 1 500 euros (mille cinq cents euros) divisé en 1 500 parts sociales (mille cinq cents parts) de 1 euro (un euro) numérotées de 1 à 1 500.

Les parts composant le capital social sont réparties entre les associés, savoir :

|                          |                                        |
|--------------------------|----------------------------------------|
| • Madame Véronique MOREL |                                        |
| N° 1 à 500               | 500 parts en usufruit                  |
| • Monsieur Jérôme CAVERT |                                        |
| N° 1 à 250               | 250 parts en nue-propriété             |
| N° 501 à 1 000           | 500 parts en pleine propriété          |
| • Madame Julia CAVERT    |                                        |
| N° 251 à 500             | 250 parts en nue-propriété             |
| N° 1 001 à 1 500         | 500 parts en pleine propriété          |
|                          | <u>1 500 parts en pleine propriété</u> |

La libération des parts en numéraire est effectuée au fur et à mesure des besoins de la société sur appel effectué par la gérance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les versements devant être faits dans les quinze jours de l'émission de la lettre recommandée.

En cas de défaillance d'un associé, les sommes appelées et non versées sont productives d'un intérêt égal au taux légal, à compter du jour de l'expiration du délai de quinzaine ci-dessus, sans préjudice du droit pour la société d'en poursuivre le recouvrement par toutes voies de droit et de demander toutes indemnités du préjudice subi.

## Article SEPT - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1° - Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

2° - De même, le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

## Article HUIT - REVENDICATION PAR UN CONJOINT COMMUN EN BIENS DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé, sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article "Cession de parts sociales" pour les cessions à des personnes étrangères à la société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

### **Article NEUF - DEPOT DE FONDS**

La société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces fonds, la fixation des intérêts, etc. sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

### **Article DIX - PARTS SOCIALES**

1° - Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

2° - Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

3° - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

4° - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

### **Article ONZE - CESSION DES PARTS SOCIALES**

1° - La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du code civil, être signifiée à la société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

2° - Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant.

3° - Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les quinze jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 21 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions susindiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée

avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

## **Article DOUZE - TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES**

1° - En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé étant précisé que sauf en ce qui concerne le conjoint, et les héritiers ayant la qualité d'ascendant ou de descendant de l'associé décédé, tout autre héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associé qu'après agrément des autres associés.

2° - Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

3° - Sauf en ce qui concerne le conjoint, les ascendants ou les descendants de l'associé décédé, qui sont associés de plein droit, l'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

A cet effet dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il rejette l'agrément sollicité et dans l'affirmative le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

4° - A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires sont réputés agréés en tant qu'associés de la société.

#### **Article TREIZE - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

1° - Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2° - Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite société et restée infructueuse.

#### **Article QUATORZE - DECES - INCAPACITE - RETRAIT D'UN ASSOCIE**

1° - La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article "Assemblée générale ordinaire".

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

2° - Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

#### **Article QUINZE - REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN**

1° - L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

2° - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

3° - La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

#### **Article SEIZE - GERANCE**

1° - La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article "Assemblée générale ordinaire".

2° - Est nommé gérant statutaire de la société pour une durée non limitée :

- Monsieur Jérôme CAVERT  
Né le 10 mars 1986 à NEUILLY SUR SEINE (92)  
Demeurant : 3 impasse des Charmes – 78590 NOISY LE ROI  
De nationalité française

3° - La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

4° - Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

5° - La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

6° - Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

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

7° - En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

#### **Article DIX SEPT - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

#### **Article DIX HUIT - ASSEMBLEES GENERALES**

1° - L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2° - Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Tout associé peut à tout moment par lettre recommandée demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

3° - Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

4° - Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

5° - L'assemblée générale est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

6° - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

#### **Article DIX NEUF - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE**

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

#### **Article VINGT - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

1° - L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2° - Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

#### **Article VINGT ET UN - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

1° - L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la société,
- la transformation de la société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices.



2° - Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

#### **Article VINGT DEUX - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

#### **Article VINGT TROIS - COMPTES SOCIAUX**

1° - Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

2° - En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

#### **Article VINGT QUATRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

1° - Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

2° - Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

#### **Article VINGT CINQ - LIQUIDATION DE LA SOCIETE**

1° - A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

2° - Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

3° - Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

**Article VINGT SIX - CONTESTATIONS**

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

**Article VINGT SEPT - PERSONNALITE MORALE - IMMATRICULATION - POUVOIRS SPECIAUX**

La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

**Article VINGT HUIT - PUBLICITE - POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

**Article VINGT NEUF - INTERVENTION DU CONJOINT COMMUN EN BIENS**

Est annexée aux présentes, l'attestation du conjoint de l'associé marié sous le régime de la communauté de biens reconnaissant avoir été averti que l'apport effectué par son conjoint a été réalisé pour le compte personnel de celui-ci, et que par conséquent il ne peut revendiquer la qualité d'associé.

**Article TRENTE - OPTION POUR LE REGIME DE L'IMPOT SUR LES SOCIETES**

La société déclare opter, dès sa constitution, pour le régime fiscal de l'impôt sur les sociétés.

Fait à NOISY LE ROI  
L'an deux mille dix-neuf  
Le dix janvier

En QUATRE originaux