

RCS : NANTES
Code greffe : 4401

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2022 D 01209
Numéro SIREN : 915 400 782
Nom ou dénomination : A2C2M COURILLEAU

Ce dépôt a été enregistré le 21/12/2023 sous le numéro de dépôt 21451

A2C2M COURILLEAU

Société civile immobilière

Capital 434.000 €

Siège : Sainte-Luce-sur-Loire (44980), 21 route du Prouau RCS Nantes 915 400 782

**PROCES-VERBAL DE
L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

Le 27.10.2023

Au siège social de la société ci-après nommée :

La Société dénommée **A2C2M COURILLEAU**, Société civile immobilière au capital de 434000 €, dont le siège est à Sainte-Luce-sur-Loire (44980), 21 route du Prouau, identifiée au RCS de Nantes sous le numéro 915 400 782.

Les associés se sont réunis en assemblée générale extraordinaire, sur convocation de la gérance faite par voie électronique envoyée à chacun d'entre eux.

Associés présents ou représentés :

1) Madame Claire Marie Henriette **CHEMINANT**, épouse de Monsieur André Jean-Marie **COURILLEAU**, demeurant à Sainte-Luce-sur-Loire (44980) Route du Prouau.
Née à Nantes (44000) le 27 décembre 1953.

2) Monsieur André Jean-Marie **COURILLEAU**, époux de Madame Claire Marie Henriette **CHEMINANT**, demeurant à Sainte-Luce-sur-Loire (44980) Route du Prouau.
Né à Saint-Mesmin (85700) le 17 janvier 1953.

Les documents suivants ont été adressés aux associés, savoir :

- Le rapport de la gérance sur les motifs et le but de l'augmentation de capital projetée.
- Le texte des résolutions proposées.

L'assemblée est présidée par Monsieur André **COURILLEAU**, agissant en qualité de cogérant de la société.

Est désigné comme secrétaire : Madame Claire **COURILLEAU**.

La feuille de présence, dûment signée par les associés, permet de constater la présence des associés suivants :

○ Madame Claire **COURILLEAU**

Détentrice de :

- 1 part en pleine propriété
- 21.699 parts en usufruit

○ Monsieur André **COURILLEAU**

Détenteur de :

- 1 part en pleine propriété
- 21.699 parts en usufruit

Les associés nus-propriétaires ont été régulièrement convoqués mais ne sont pas présents.

CC AC

Total des parts présentes ou représentées : QUARANTE-TROIS . QUATRE CENTS (43 . 400) parts sociales (en toute propriété ou en usufruit) sur les QUARANTE-TROIS MILLE QUATRE CENTS (43400) parts sociales composant le capital social.

Le quorum est par suite atteint.

Les associés peuvent en conséquence valablement exprimer leur vote.

Lecture est donnée de l'ordre du jour inclus en ces termes dans la convocation adressée aux associés.

ORDRE DU JOUR

- L'apport porte sur les biens immobiliers suivants, appartenant à la communauté de biens existant entre Monsieur André COURILLEAU et Madame Claire COURILLEAU :

- 1) Dans un ensemble immobilier situé à NANTES (LOIRE-ATLANTIQUE) 44100 53 Rue Nicolas Appert,
Dénommé "LES HAUTS DE CANCLAUX"

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
KX	1036	51B rue Nicolas Appert	00 ha 06 a 54 ca

Et une surface non délimitée de vingt-six centiares (26ca) à prendre dans la parcelle suivante consistant en un passage privé :

Section	N°	Lieudit	Surface
KX	48	53 rue Nicolas Appert	00 ha 01 a 63 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro trois (3)

Au premier étage, un appartement de type T2 comprenant : hall d'entrée avec placard, salle de bains, WC, une chambre, cuisine, séjour.

Et les cinq cent neuf /dix millièmes (509 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20)

En rez-de-rue, un parking souterrain.

Et les trente-sept /dix millièmes (37 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trente-cinq (35)

Un local EDF situé au rez-de-rue.

Et les quatre-vingt-douze /dix millièmes (92 /10000 èmes) des parties communes générales.

Etant ici précisé que ce bien est loué.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (175.000,00 EUR).

- 2) A LA TURBALLE (LOIRE-ATLANTIQUE) 44420 3 Allée André du Chénier, une maison à usage d'habitation.

Portant le numéro trente-neuf (39) du lotissement dénommé « Le Hameau du Penker ».

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	491		00 ha 05 a 06 ca

AC

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310.000,00 EUR).

Ces immeubles appartiennent en pleine propriété à Monsieur et Madame COURILLEAU et ne sont grevés d'aucune inscription hypothécaire.

- Modifications statutaires.
- Questions diverses.
- Pouvoirs.

Sont à la disposition des associés, sur le bureau de l'assemblée, à savoir : les statuts, le projet d'acte d'apport, la copie de la convocation, les documents sus-énoncés adressés aux associés, la feuille de présence, les pouvoirs.

Puis, le président déclare que les mêmes pièces ont été mises à la disposition des associés plus de quinze jours avant la date de la présente réunion, et qu'ils ont eu la possibilité de poser pendant ce délai, toutes questions au président, ce dont l'assemblée lui donne acte.

Le président ouvre la discussion.

Personne ne demandant plus la parole, le président met successivement aux voix les résolutions suivantes à l'ordre du jour :

Première résolution

L'assemblée générale des associés, connaissance prise de l'apport fait à la société des deux biens immobiliers ci-avant désignés,

Par M. et Mme COURILLEAU, moyennant l'attribution de 48.500 parts sociales de dix euros (10,00 eur) chacune, aux termes d'un acte à recevoir par Maître Bertrand MARTIN, notaire à CARQUEFOU,

Approuve l'acte d'apport aux conditions convenues.

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

La résolution est adoptée ;

Seconde résolution

- Augmentation du capital de la société, antérieurement de quatre cent trente mille quatre cents euros (430.400,00 eur) en élevant à neuf cent dix-neuf mille euros (919.000,00 eur) par la création de 48500 parts de dix euros (10,00 eur) chacune, numérotées de 43401 à 91900 entièrement libérées, et correspondant à la valeur de l'apport.

- Attribution desdites parts à :

- M. André COURILLEAU : attribution des parts numéro 43.401 à 67.650
- Mme Claire COURILLEAU : attribution des parts numéro 67.651 à 91.900

Ces parts, assujetties à toutes les dispositions statutaires, seront assimilées aux parts anciennes à compter du jour de la signature de l'acte d'apport et porteront jouissance à compter de ce même jour.

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

La résolution est adoptée ;

AC

Troisième résolution

En conséquence des décisions adoptées ci-dessus et de l'augmentation de capital, l'assemblée décide de modifier l'article 7 des statuts de la façon suivante :

« Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de Le capital social est fixé à la somme de : NEUF CENT DIX-NEUF MILLE EUROS (919.000,00 EUR).

Il est divisé en 91.900 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 91.900.

I – Lors de la constitution de la société, les parts étaient réparties entre les associés comme suit :

- Monsieur André COURILLEAU à concurrence de 21.700 parts, portant les numéros 1 à 21.700, en rémunération de son apport en numéraire et de son apport en nature.
- Madame Claire COURILLEAU à concurrence de 21.700 parts, portant les numéros 21.701 à 43.400, en rémunération de son apport en numéraire et de son apport en nature.

II – Par suite de la donation de parts sociales en nue-propriété consentie par Monsieur André COURILLEAU et Madame Claire COURILLEAU au profit de Monsieur Mathieu COURILLEAU, Madame Marie COURILLEAU (épouse DUGAST) et Monsieur Christophe COURILLEAU, suivant acte reçu par Maître Bertrand MARTIN, notaire à CARQUEFOU, le 24 juin 2022, le capital social est réparti comme suit :

Associé	<u>Plein propriétaire</u>	<u>Usufruitier</u>	<u>Nu-propriétaire</u>
André COURILLEAU	<u>1 part</u> n°1	<u>21.699 parts</u> n°2 à 21.700	
Claire COURILLEAU	<u>1 part</u> n°21.701	<u>21.699 parts</u> n°21.702 à 43.400	
Mathieu COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°2 à 7.234 et 21.702 à 28.934
Marie COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°7.235 à 14.467 et 28.935 à 36.167
Christophe COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°14.468 à 21.700 et 36.168 à 43.400

II – Par suite d'une augmentation de capital par apports en nature suivant acte reçu par Maître Bertrand MARTIN, notaire à CARQUEFOU, le 10 novembre 2023, le capital social est réparti comme suit :

Associé	<u>Plein propriétaire</u>	<u>Usufruitier</u>	<u>Nu-propriétaire</u>
André COURILLEAU	<u>24.251 parts</u> n°1 et n°43.401 à 67.650	<u>21.699 parts</u> n°2 à 21.700	
Claire COURILLEAU	<u>24.251 parts</u> n°21.701 et n°67.651 à 91.900	<u>21.699 parts</u> n°21.702 à 43.400	
Mathieu COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°2 à 7.234 et 21.702 à 28.934
Marie COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°7.235 à 14.467 et 28.935 à 36.167
Christophe COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°14.468 à 21.700

AC

			et 36.168 à 43.400
--	--	--	--------------------

Total égal au nombre de parts composant le capital social 91.900 parts »

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

La résolution est adoptée ;

FORMALITES

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le président de séance et le cas échéant, par le secrétaire de séance, par le ou les représentants légaux de la société ainsi que par les membres présents. L'acte sera retranscrit sans délai sur le registre des délibérations.

Les présentes seront enregistrées au sein du registre des délibérations, sous forme papier ou électronique.

Pour copie certifiée conforme

Fait à SAINT LUCE SUR LOIRE
Le 27.10.2023.....

PRÉSIDENT DE SÉANCE Co-gérant et associé M. André COURILLEAU	
SECRÉTAIRE DE SÉANCE Co-gérante et associée Mme Claire COURILLEAU	

Cet acte sera publié
au S. p. f. de Nantes 2.

100933101

BM/AdB/

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE DIX NOVEMBRE

A CARQUEFOU (Loire-Atlantique), Avenue du Housseau, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Anna LE BASTARD, notaire associé membre de la Société
d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « OFFICE NOTARIAL 1803 »,
titulaire d'un office notarial dont le siège est à CARQUEFOU (Loire-Atlantique),
Avenue du Housseau,

A REÇU le présent acte contenant :

AUGMENTATION DE CAPITAL SOCIAL

A LA REQUETE DE :

Monsieur André Jean-Marie **COURILLEAU**, retraité, et Madame Claire Marie
Henriette **CHEMINANT**, retraitée, demeurant ensemble à SAINTE LUCE SUR LOIRE
(44980) Route du Prouau.

Monsieur est né à SAINT-MESMIN (85700) le 17 janvier 1953,

Madame est née à NANTES (44000) le 27 décembre 1953.

Mariés à la mairie de SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE (44980) le 25 septembre
1976 sans contrat préalable.

Actuellement soumis au régime de la Communauté conventionnelle aux
termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître
Bertrand MARTIN, notaire à CARQUEFOU (44470) le 8 novembre 2013, devenu
définitif par suite de non opposition.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

APPORTEURS



La Société dénommée **A2C2M COURILLEAU**, Société civile immobilière au capital de 434000 €, dont le siège est à SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE (44980), 21 route du Prouau, immatriculée au R.C.S. de NANTES sous le numéro 915 400 782.

SOCIETE

Monsieur André Jean-Marie **COURILLEAU** et Madame Claire Marie Henriette **CHEMINANT**, susnommés,
Agissant également aux présentes en leur qualité de gérants de la société,
Régulièrement habilités à l'effet des présentes pour représenter ladite société aux termes de la délibération ci-après visée.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à l'augmentation de capital, la ou les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

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 Monsieur André COURILLEAU

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

Concernant Madame Claire CHEMINANT

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

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

EXPOSE

Préalablement aux présentes, il est exposé ce qui suit :

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

Constitution

La société A2C2M COURILLEAU a été constituée conformément à la loi suivant acte reçu par Maître Bertrand MARTIN, notaire à CARQUEFOU (44470) le 24 juin 2022.

Siège social

Le siège social est fixé à SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE (44980), 21 route du Prouau.

Capital social

Le capital social est à ce jour intégralement libéré. Il s'élève à un montant de 434000 €, divisé en 43 400 parts de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 43.400, attribuées aux associés ainsi qu'il suit :

Associé	Plein propriétaire	Usufruitier	Nu-propriétaire
André COURILLEAU	<u>1 part</u> n°1	<u>21.699 parts</u> n°2 à 21.700	
Claire COURILLEAU	<u>1 part</u> n°21.701	<u>21.699 parts</u> n°21.702 à 43.400	
Mathieu COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°2 à 7.234 et 21.702 à 28.934
Marie COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°7.235 à 14.467 et 28.935 à 36.167
Christophe COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°14.468 à 21.700 et 36.168 à 43.400

Durée

La durée de la société est de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF années.

Objet

La société a pour objet :

« - La propriété, l'administration, incluant l'achat et à titre exceptionnel la vente, et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles bâtis ou non bâtis, que la société se propose d'acquérir ou d'édifier et d'une manière générale de tous immeubles dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,

- L'administration, la gestion et, à titre exceptionnel, la cession de parts de société civiles immobilières ou de parts de société civiles de placement immobiliers dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'échange, d'apport ou autrement,

- L'administration et la gestion, directe ou indirecte, incluant l'achat et la vente, de tous supports de placements financiers, tels que valeurs mobilières, parts d'OPCVM... et de toutes liquidités en Euro ou en devise étrangère,

- L'acquisition et la gestion de toutes participations dans des sociétés ou des entreprises quelle que soit l'activité de ces sociétés ou entreprises,

- La mise à disposition gratuite des biens sociaux au profit d'un associé, étant expressément convenu que l'entretien et toutes les charges locatives seront à la charge de l'occupant à titre gratuit et que par ailleurs toutes les charges afférentes au propriétaire seront remboursées à la S.C.I. par l'occupant à titre gratuit,

Cette mise à disposition gratuite ne pourra bénéficier qu'aux associés pleins propriétaires, ou en cas de démembrement des parts aux usufruitiers.

Etant ici précisé que si l'un des associés n'avait plus l'avantage de bénéficier d'un logement gratuit, et sauf accord contraire des associés, l'associé restant dans les lieux appartenant à la société, devra payer à la société un loyer correspondant à la valeur locative du marché et assumer les seules charges locatives.

Et plus généralement, 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, exceptionnellement d'aliénation des immeubles devenus inutiles à la société, notamment aux moyens de ventes, échanges ou apports en sociétés. »

Immatriculation

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTES sous le numéro 915 400 782.

Absence de modification du pacte social

Cette société, par rapport au pacte social originaire, n'a pas connu de modification.

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le **premier janvier** et finit le **trente-et-un décembre** de chaque année.

DISPOSITIONS STATUTAIRES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les statuts prévoient en matière d'augmentation de capital ce qui suit littéralement rapporté :

« ARTICLE 8 . 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.*

Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées, usufruit d'une part et nue-propriété de l'autre, chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article "MUTATION".

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou

proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.»

EXCLUSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

Le droit préférentiel de souscription n'a pas vocation à s'appliquer en l'espèce, ainsi qu'il en découle de l'article 8 des statuts ci-avant relaté, s'agissant d'un apport en nature et non d'un apport en numéraire.

ABSENCE DE PRIME D'EMISSION

Aux termes de l'assemblée générale ci-après relatée, il a été décidé que les nouveaux titres émis le seraient à leur montant nominal sans que ce montant soit majoré d'une prime d'émission.

ASSEMBLEE GENERALE

Chaque apporteur est actuellement membre de la société et détenteur des parts suivantes :

	<u>Pleine propriété</u>	<u>Usufruit</u>
André COURILLEAU	<u>1 part</u> n°1	<u>21.699 parts</u> n°2 à 21.700
Claire COURILLEAU	<u>1 part</u> n°21.701	<u>21.699 parts</u> n°21.702 à 43.400

Leur projet d'apport et d'augmentation de capital par création de nouveaux titres sociaux à leur bénéfice a été porté à la connaissance des membres de la société, en assemblée générale le 27 octobre 2023.

Cette assemblée régulièrement convoquée et réunissant le quorum requis par les statuts a autorisé le même jour l'augmentation proposée. Elle figure au registre des délibérations.

Une copie certifiée conforme de la délibération est annexée.

Ceci exposé, il est passé à l'augmentation de capital objet des présentes, par le ou les apporteurs à la société bénéficiaire :

AUGMENTATION DE CAPITAL

APPORTS IMMOBILIERS – BIENS COMMUNS AUX APORTEURS

Article un :

**Dans un ensemble immobilier situé à NANTES (LOIRE-ATLANTIQUE)
44100 53 Rue Nicolas Appert.**

Dénommé "LES HAUTS DE CANCLAUX"

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
KX	1036	51B rue Nicolas Appert	00 ha 06 a 54 ca

Et une surface non délimitée de vingt-six centiares (26ca) à prendre dans la parcelle suivante consistant en un passage privé :

Section	N°	Lieudit	Surface
KX	48	53 rue Nicolas Appert	00 ha 01 a 63 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Réunion de parcelles cadastrales

Il est ici précisé que la parcelle cadastrée section KX numéro 1036 lieudit 51B rue Nicolas Appert pour une contenance de six ares cinquante-quatre centiares (00ha 06a 54ca) est issue de la réunion des parcelles suivantes :

- La parcelle originellement cadastrée section KX numéro 49 pour une contenance de 3a 13ca.
- La parcelle originellement cadastrée section KX numéro 1015 pour une contenance de 31ca.
- La parcelle originellement cadastrée section KX numéro 1016 pour une contenance de 4ca.
- La parcelle originellement cadastrée section KX numéro 1017 pour une contenance de 3a 06ca.

Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre en date du 25 juillet 1994, enregistré au service la publicité foncière de Nantes 1 le 27 juillet 1994, volume 1994P n°6914.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro trois (3)

Au premier étage, un appartement de type T2 comprenant : hall d'entrée avec placard, salle de bains, WC, une chambre, cuisine, séjour.

Et les cinq cent neuf /dix millièmes (509 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20)

En rez-de-rue, un parking souterrain.

Et les trente-sept /dix millièmes (37 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trente-cinq (35)

Un local EDF situé au rez-de-rue.

Et les quatre-vingt-douze /dix millièmes (92 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas annexés.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 50,93 M² pour le lot numéro TROIS (3)

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

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

CHAMPIGNEULLE notaire à SAINT HERBLAIN le 1er juillet 1993 publié au service de la publicité foncière de NANTES 1er BUREAU le 23 juillet 1993, volume 1993P, numéro 5864.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (175.000,00 EUR).

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Hubert CHAMPIGNEULLE notaire à SAINT-HERBLAIN le 27 septembre 1993, publié au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 26 octobre 1993, volume 1993P, numéro 8446.

Article deux :

A LA TURBALLE (LOIRE-ATLANTIQUE) 44420 3 Allée André du Chénier,

Une maison à usage d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée : une cuisine, un cellier, des toilettes, un salon-séjour
- Au 1^{er} étage : deux chambres et une salle d'eau

Portant le numéro trente-neuf (39) du lotissement dénommé « Le Hameau du Penker ».

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	491	3 ALL ANDRE CHENIER	00 ha 05 a 06 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le lotissement a été autorisé par un arrêté préfectoral en date du 17 mars 1992, modifié par arrêté préfectoral en date du 18 janvier 1993.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Daniel LE PLUGNER notaire à LA BAULE, le 4 février 1993, publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 2 le 6 avril 1993, volume 1993P, numéro 1168.

Le lot n°39 objet des présentes a fait l'objet d'un certificat administratif en date du 9 novembre 1992.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310.000,00 EUR).

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Daniel PLUGER notaire à LA BAULE le 24 avril 1993, publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1 le 28 juin 1993, volume 1993P, numéro 2127.

CARACTERISTIQUES DES APPORTS IMMOBILIERS

Concernant l'immeuble article un :

MODALITES DE L'APPORT DE LOTS

Propriété - Jouissance

La société bénéficiaire de l'apport sera propriétaire et aura la jouissance dudit bien à compter de ce jour.

Elle en aura la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers.

Dès cette date, le ou les apporteurs seront subrogés dans tous leurs droits et obligations attachés audit bien.

CONTRAT DE LOCATION

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Monsieur Gildas LENNON pour un usage d'habitation aux termes d'un bail d'habitation établi conformément à la loi du 6 juillet 1989 pour une durée de TROIS (3) années ayant commencé à courir le 1^{er} août 2017 pour se terminer le 31 juillet 2020, **tacitement renouvelé depuis**.

Un dépôt de garantie de 545,00 euros a été versé par le locataire au **VENDEUR**.

Une copie du bail demeure ci-annexé.

Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de CINQ CENT CINQ EUROS (505,00 EUR). Le loyer est convenu payable mensuellement, à échoir, le 1^{er} du mois, chaque échéance étant, toutes charges comprises, de CINQ CENT QUARANTE-CINQ EUROS (545,00 EUR).

Les parties sont averties qu'il incombe au bailleur en titre au jour de la fin du bail de rembourser le dépôt de garantie, et ce en vertu des dispositions du dernier alinéa de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Les parties feront leur affaire personnelle du versement par l'APPORTEUR du dépôt de garantie à la SOCIETE.

La gestion locative est assurée par : CIF COOPERATIVE, 10 rue de Bel Air 44000 NANTES.

Les PARTIES font leur affaire personnelle, auprès de ce cabinet de tous comptes de prorata de loyers, remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie et de tous comptes de charges. Elles déclarent connaître les sommes en cause par la remise qui leur a été faite du dernier arrêté de compte mensuel établi par la société gestionnaire.

L'APPORTEUR déclare n'avoir aucun litige en cours avec son locataire et ne pas avoir connaissance, ni de difficultés financières de sa part ni de litiges l'opposant avec son voisinage.

La transmission de bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire soussigné.

S'agissant d'un bail d'habitation ressortant de la loi du 6 juillet 1989, l'**ACQUEREUR** est averti que :

- Lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours.
- Lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire

pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours.

- Lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de deux ans après la date d'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

Conditions générales :

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière :

1° - La société prendra le bien dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

2° - Elle souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien dont il s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À ce sujet, l'apporteur déclare, personnellement, qu'il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le bien et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant ci-après, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du règlement de copropriété.

3° - Elle fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, contributions, assurances et autres charges de toute nature afférentes au bien, ainsi que tous abonnements contractés notamment à raison de l'eau, du gaz et de l'électricité, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

Conditions particulières

En outre, le présent apport a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont la société a eu connaissance par une copie qui lui a été remise ainsi déclaré.

En conséquence, les requérants déclarent se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'obligent à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions, le tout au nom de la société dont il s'agit.

Spécialement, ils engagent la société à acquitter la quote-part des dépenses communes de l'immeuble mise à la charge des parties, telle qu'elle est déterminée par le règlement de copropriété, et ce à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Afin de rendre opposable au syndicat des copropriétaires le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic 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 associé soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé.

Concernant l'immeuble article deux :

MODALITES DE L'APPORT DE PROPRIETE BATIE

Propriété - Jouissance

La société bénéficiaire de l'apport sera propriétaire et aura la jouissance dudit bien à compter de ce jour.

Dès cette date, le ou les apporteurs seront subrogés dans tous leurs droits et obligations attachés audit bien.

Conditions

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière :

1° - La société prendra le bien dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

2° - Elle souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien dont il s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À ce sujet, l'apporteur déclare, personnellement, qu'il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le bien et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant ci-après, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété.

3° - Elle fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, contributions, assurances et autres charges de toute nature afférentes au bien, ainsi que tous abonnements éventuellement, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Précisions particulières sur les apports immobiliers

Immeuble article un

Droit de préemption urbain

L'apport ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme comme concernant un **BIEN** compris dans la liste figurant à l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme.

Urbanisme :

Les requérants reconnaissent que, bien qu'avertis par le notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation du bien à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le notaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

L'apporteur déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

L'apporteur informe le représentant de la société, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Ledit document a été porté à la connaissance des associés antérieurement aux présentes.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

L'apporteur 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** appartient à la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame COURILLEAU, apporteurs, pour l'avoir acquis au cours, pour le compte et au moyen des deniers de la communauté, de :

La société dénommée « ATLANTIQUE LOGEMENT », société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 5.000.000 de francs, dont le siège social est à NANTES, 10 rue de Bel Air, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro B 301 502 852,

Suivant acte reçu par Maître Hubert CHAMPIGNEULLE, notaire à SAINT-HERBLAIN, le 27 septembre 1993.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES 1 le 26 octobre 1993, volume 1993P, numéro 8446.

L'état délivré sur cette publication est vierge de toute inscription.

Immeuble article deux

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 8 septembre 2023.

Et par lettre en date du 30 octobre 2023 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

Urbanisme

Un certificat d'urbanisme, numéro CUa 044 211 23 T 0333 délivré par la commune de LA TURBALLE le 2 octobre 2023 demeure annexé aux présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

EXISTENCE DE TRAVAUX

L'APPORTEUR déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute

ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Il déclare avoir procédé à la construction d'une extension à usage d'habitation.

Une déclaration préalable de travaux a été effectuée auprès de la mairie.
Une copie de cette déclaration en date du 9 juin 2015 est annexé.

L'attestation de non opposition n'a pas été fournie par **l'APPORTEUR**.

Un procès-verbal de réception des travaux a été établi le 6 avril 2016.

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) a été déposée le 7 avril 2016.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de l'ensemble de ces pièces.

Absence de certification de la conformité

Les travaux n'ont pas fait l'objet de la délivrance ni d'un certificat de conformité ni d'une attestation de la mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, ainsi que le propriétaire le déclare, précisant toutefois que leur achèvement a eu lieu le 29 mars 2016.

En outre, le propriétaire déclare :

- avoir fait édifier l'immeuble en respectant la totalité des prescriptions édictées par le permis de construire ci-dessus visé dont un exemplaire est remis ce jour à son co-contractant ;
- que ce permis n'a fait l'objet ni d'un retrait ni d'un recours ;
- qu'aucune action en démolition n'a été engagée.

Les parties sont averties des sanctions ci-après résultant de l'absence de certificat de conformité ou de la déclaration d'achèvement et de conformité, dans la mesure où les travaux effectués ne sont pas conformes aux prescriptions contenues dans le permis de construire :

- Sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de six ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.
- Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers - le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.
- Sanction civile de la part de la collectivité – aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération

intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

- Sanctions administratives : ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :
 - En cas de demande de permis de construire sur la construction, la situation actuelle devra être régularisée, par suite préalablement au nouveau permis devra être demandé le certificat de conformité des constructions originaires, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce certificat qui impliqueraient alors la mise en conformité de celles-ci. Toutefois, si la construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme sauf si la construction est de nature à exposer ses occupants ou des tiers à un danger, ou si elle se trouve située dans un site classé ou un parc naturel.
 - Les constructions édifiées en violation des prescriptions contenues dans le permis de construire ne peuvent, en principe, être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.
 - En cas de sinistre de l'immeuble, il sera très difficile de reconstruire de plein droit à l'identique, sauf à prouver que l'immeuble a été édifié conformément aux prescriptions du permis de construire.

Assurance dommages-ouvrage

L'apporteur déclare :

- qu'il a été souscrit à l'occasion de la construction d'une extension au cours des années 2015 et 2016 une police d'assurance dommages ouvrage conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances,
- qu'il n'a effectué depuis aucune construction ou rénovation de la construction existante.

Il a été transmis dès avant ce jour, par l'apporteur à la société, copie des factures et autorisations d'urbanisme relatifs à ces travaux d'extension (permis de construire, factures et garanties décennales, déclaration d'achèvement des travaux, certificat de conformité).

Les parties déclarent en faire leur affaire personnelle et déchargent le notaire soussigné d'en faire plus ample mention aux présentes.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

L'apporteur déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut

procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

L'apporteur informe le représentant de la société, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Ledit document a été porté à la connaissance des associés antérieurement aux présentes.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

L'apporteur 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.

REGLES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

Article L442-9 du Code de l'urbanisme (modifié par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159)

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait

l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L.442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »

Article L442-10 du Code de l'urbanisme (modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 159)

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. »

1. La disparition des règles d'urbanisme

LE BIEN objet des présentes dépend d'un lotissement autorisé depuis plus de dix ans situé sur une commune où le plan d'occupation des sols ou le document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, par conséquent les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement ont cessé de s'appliquer.

2. Survivance des documents contractuels

Toutefois, les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges et, le cas échéant, dans les statuts de l'association syndicale libre, ne sont pas remis en cause.

L'APPORTEUR déclare :

- qu'il n'existe pas d'association syndicale dans ledit lotissement.
- qu'il n'a pas été, à sa connaissance, établi de cahier des charges dans le lotissement dont dépendent les biens et droits immobilier objet des présentes

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain :

Le BIEN appartient à la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame COURILLEAU, apporteurs, pour l'avoir acquis au cours, pour le compte et au moyen des deniers de la communauté, de :

La commune de LA TURBALLE,

Suivant acte reçu par Maître Daniel PLUGER, notaire à LA BAULE, le 24 avril 1993.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT NAZAIRE 2, le 28 juin 1993, volume 1993P, numéro 2127.

L'état délivré sur cette publication est vierge de toute inscription.

Les constructions :

Pour les avoir faites édifier au cours des années 1993 et 1994.

ATTRIBUTION DES DROITS SOCIAUX EN REMUNERATION DES APPORTS

Le ou les apports qui précèdent sont consentis et acceptés moyennant l'attribution à Monsieur André COURILLEAU et Madame Claire CHEMINANT, apporteurs, de QUARANTE-HUIT CINQ CENTS (48 500) parts sociales nouvelles de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, entièrement libérées et numérotées de 43 401 à 91 900.

PROPRIETE – JOUISSANCE DES DROITS SOCIAUX

L'apporteur sera propriétaire des titres concernés à compter de ce jour.

Dès cette date, il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces titres.

L'apporteur aura seul droit aux dividendes mis en paiement pendant les exercices ultérieurs.

Les revenus des titres concernés qui seraient distribués postérieurement à ce jour au titre de l'exercice social actuellement en cours seront attribués prorata temporis à l'apporteur.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

En ce qui concerne l'immeuble article un :

L'immeuble est entré dans le patrimoine des apporteurs :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Hubert CHAMPIGNEULLE, notaire à SAINT-HERBLAIN le 27 septembre 1993

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTES 1, le 26 octobre 1993 volume 1993P, numéro 8446.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

L'impôt sur la plus-value exigible doit être déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Durée de détention supérieure à trente ans

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien apporté étant détenu depuis plus de trente ans.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Daniel PLUGER, notaire à LA BAULE le 24 avril 1993

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1, le 28 juin 1993 volume 1993P, numéro 2127.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

L'impôt sur la plus-value exigible doit être déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Durée de détention supérieure à trente ans

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien apporté étant détenu depuis plus de trente ans.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de NANTES - 2, rue du Général-Marguerite, 44092 Nantes Cedex 1, et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

**INTERVENTION DU REPRESENTANT DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE –
OPPOSABILITE**

Au présent acte, interviennent Monsieur André COURILLEAU et Madame Claire COURILLEAU, coreprésentants de la société bénéficiaire, lesquels :

- confirment que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente augmentation de capital ;
- déclarent au notaire soussigné ainsi qu'aux parties qu'ils reconnaissent l'effectivité de l'apport et son opposabilité à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

Les statuts sont modifiés comme suit, par suite de l'apport ci-dessus constaté, le capital social étant désormais fixé à la somme de neuf cent dix-neuf mille euros (919.000,00 eur) et dorénavant divisé en quatre-vingt-onze mille neuf cents (91900) titres sociaux de dix euros (10,00 eur) chacun :

« Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de Le capital social est fixé à la somme de : NEUF CENT DIX-NEUF MILLE EUROS (919.000,00 EUR).

Il est divisé en 91.900 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 91.900.

I – Lors de la constitution de la société, les parts étaient réparties entre les associés comme suit :

- Monsieur André COURILLEAU à concurrence de 21.700 parts, portant les numéros 1 à 21.700, en rémunération de son apport en numéraire et de son apport en nature.
- Madame Claire COURILLEAU à concurrence de 21.700 parts, portant les numéros 21.701 à 43.400, en rémunération de son apport en numéraire et de son apport en nature.

II – Par suite de la donation de parts sociales en nue-propriété consentie par Monsieur André COURILLEAU et Madame Claire COURILLEAU au profit de Monsieur Mathieu COURILLEAU, Madame Marie COURILLEAU (épouse DUGAST) et Monsieur Christophe COURILLEAU, suivant acte reçu par Maître Bertrand MARTIN, notaire à CARQUEFOU, le 24 juin 2022, le capital social est réparti comme suit :

Associé	<u>Plein propriétaire</u>	<u>Usufruitier</u>	<u>Nu-propriétaire</u>
André COURILLEAU	<u>1 part</u> n°1	<u>21.699 parts</u> n°2 à 21.700	
Claire COURILLEAU	<u>1 part</u> n°21.701	<u>21.699 parts</u> n°21.702 à 43.400	

Mathieu COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°2 à 7.234 et 21.702 à 28.934
Marie COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°7.235 à 14.467 et 28.935 à 36.167
Christophe COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°14.468 à 21.700 et 36.168 à 43.400

III – Par suite d'une augmentation de capital par apports en nature suivant acte reçu par Maître Anna LE BASTARD, notaire à CARQUEFOU, le 10 novembre 2023, le capital social est réparti comme suit :

Associé	<u>Plein propriétaire</u>	<u>Usufruitier</u>	<u>Nu-propriétaire</u>
André COURILLEAU	<u>24.251 parts</u> n°1 et n°43.401 à 67.650	<u>21.699 parts</u> n°2 à 21.700	
Claire COURILLEAU	<u>24.251 parts</u> n°21.701 et n°67.651 à 91.900	<u>21.699 parts</u> n°21.702 à 43.400	
Mathieu COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°2 à 7.234 et 21.702 à 28.934
Marie COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°7.235 à 14.467 et 28.935 à 36.167
Christophe COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°14.468 à 21.700 et 36.168 à 43.400

Total égal au nombre de parts composant le capital social 91.900 parts »

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'office notarial.

FORMALITE FUSIONNEE

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée au service de la publicité foncière de NANTES 2 qui percevra la taxe de publicité foncière et sera ensuite publié :

En ce qui concerne l'immeuble article un :

Au service de la publicité foncière de NANTES 2.

En ce qui concerne l'immeuble article deux :

Au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1.

FISCALITE DES APPORTS

APPORT PUR ET SIMPLE

Les apports purs et simples sont enregistrés gratuitement en application de l'article 810 I du Code général des impôts.

Changement de régime d'imposition sur les revenus – Avertissement :

Lorsqu'une société dont les résultats n'étaient pas jusqu'alors soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal,

rend en principe exigible un droit spécial de mutation sur certains apports en nature qui ont été faits à la société conformément aux articles 809 II et 810 III du Code général des impôts.

Les apports concernés par la taxation suite au changement de régime fiscal s'entendent exclusivement des apports faits par des personnes (physiques ou morales) non soumises à l'impôt sur les sociétés et portant sur des immeubles, droits immobiliers, fonds de commerce, clientèles, droits à un bail ou promesses de bail. Il convient de faire abstraction :

- des biens dont l'apport a été dispensé des droits d'enregistrement, parce que passible de la TVA (BOI-ENR-AVS-20-40 n°120) ;
- des biens précédemment apportés dont la société n'est plus propriétaire à la date du changement de régime fiscal.

Le droit spécial de mutation est perçu au taux global de 5 % pour les immeubles et à celui du droit de vente pour les fonds de commerce (soit 3 % sur la fraction comprise entre 23 000 € et 200 000 € et 5 % sur celle excédant 200 000 €). Il est calculé sur la valeur vénale des biens à la date du changement de régime fiscal (annexe II article 298 du Code général des impôts). Les droits exigibles sont liquidés au vu d'une déclaration spéciale qui doit être souscrite en double exemplaire au service des impôts sur des imprimés fournis par l'administration, dans le mois qui suit la réalisation de l'opération.

Cessions de parts représentatives d'apport en nature :

La cession de parts représentatives d'un apport en nature, lorsqu'elle est réalisée dans les trois ans de cet apport, est réputée porter sur le bien apporté, en conséquence celle-ci est soumise aux droits de mutation à titre onéreux auxquels aurait donné lieu la vente du bien apporté.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des diverses dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la base taxable de la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS (485,00 EUR) répartie comme suit :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein sur 310.000,00 €	310.000,00	0,10%	310,00
Contribution proportionnelle taux plein sur 175.000,00 €	175.000,00	0,10%	175,00
Contribution totale			485,00

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 honoraires des présentes seront supportés par la société, ainsi que son représentant l'y oblige.

FORMALITES

Les formalités d'usage tant fiscales que de publicité seront effectuées par les soins du notaire soussigné.

Une copie authentique des présentes sera déposée au greffe du tribunal de commerce compétent via le guichet unique par le notaire soussigné.

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 du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné 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.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de la société, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

Dans la mesure où la présente opération entraînera la création d'un nouveau bénéficiaire effectif tel que défini ci-dessus, celui-ci est informé que la sanction du non-respect de cette obligation est le défaut de dépôt du document relatif au

bénéficiaire effectif ou le dépôt d'informations inexactes ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 euros amende (soit 37.500 euros pour les personnes morales) en application de l'article L 561-49 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques déclarées coupables de l'infraction encourent également les peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (article 131-26 et 131-27 du Code pénal).

Les peines complémentaires figurant aux alinéas 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal sont par ailleurs applicables aux personnes morales : dissolution, placement sous surveillance judiciaire, exclusion temporaire ou définitive des marchés publics, interdiction temporaire ou définitive de procéder à une offre au public des titres financiers ou de faire admettre ses titres aux négociations sur un marché réglementé, affichage de la décision prononcée ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.

DON A LA FONDATION « NOTAIRE ET BRETON »

Le Notaire soussigné informe les parties au présent acte qu'il soutient l'action de la Fondation « NOTAIRE ET BRETON », créée par le Conseil Régional des Notaires de la Cour d'Appel de Rennes.

La Fondation « NOTAIRE ET BRETON » apporte son soutien à des projets en faveur des familles, du logement, de la santé, de l'aide aux personnes, de l'éducation et de la formation, sur le territoire des cinq départements du ressort de la Cour d'Appel de RENNES, savoir la Loire-Atlantique, l'Ille-et-Vilaine, les Côtes d'Armor, le Finistère et le Morbihan.

La Fondation « NOTAIRE ET BRETON » a mis en place l'opération « 1 Acte = 1 Euro » afin de permettre aux notaires donateurs, de soutenir ses actions par le versement d'un euro pour chaque acte authentique signé.

Le Notaire soussigné, par la signature du présent acte, effectue un don d'un euro à la Fondation « NOTAIRE ET BRETON ».

Les parties prennent acte de cette action de solidarité en s'y associant pleinement par la régularisation du présent acte authentique.

Les actions de la Fondation « Notaire et Breton » peuvent être suivies, sur son site internet www.notaireetbreton.bzh sur le compte Instagram [@notaire_et_breton](https://www.instagram.com/notaire_et_breton).

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 dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination 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.

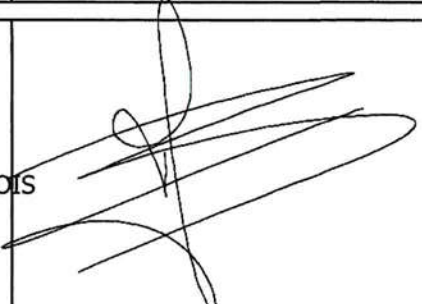
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

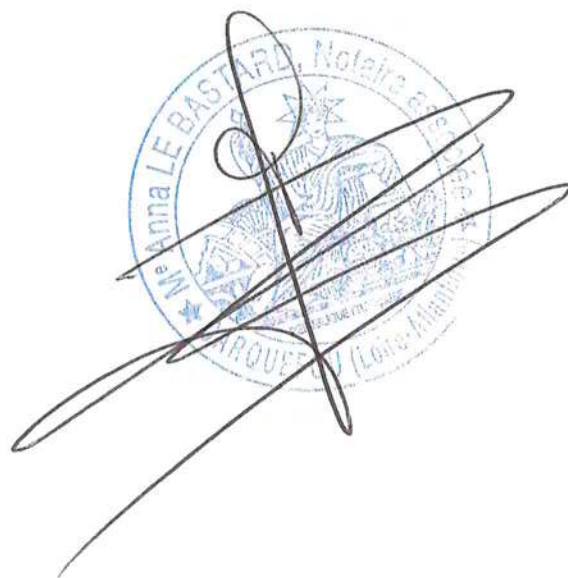
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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. COURILLEAU André a signé à CARQUEFOU le 10 novembre 2023	
Mme COURILLEAU Claire a signé à CARQUEFOU le 10 novembre 2023	
et le notaire Me LE BASTARD ANNA a signé à CARQUEFOU L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE DIX NOVEMBRE	

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le
notaire soussigné, délivrée sur 24 pages, sans renvoi ni mot nul.



10 Novembre 2023

DONATION-PARTAGE

Par M. et Mme COURILLEAU
Au profit de leurs enfants

“OFFICE NOTARIAL 1803”



Avenue Housseau

B.P. 60317

44473 CARQUEFOU CEDEX

Téléphone 02 40 18 11 30

EMAIL : carquefou.44026@notaires.fr

Enregistré au SPF-E
NANTES 2
Le 17/11/2023
Référence 2023 N 4036

100933103

BM/AdB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE DIX NOVEMBRE**

**A CARQUEFOU (Loire-Atlantique), Avenue du Housseau
PARDEVANT Maître Anna LE BASTARD Notaire Associé membre de la
Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « OFFICE NOTARIAL 1803 »,
titulaire d'un office notarial à CARQUEFOU (Loire-Atlantique), Avenue du
Housseau,**

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEURS

Monsieur André Jean-Marie **COURILLEAU**, retraité, et Madame Claire Marie Henriette **CHEMINANT**, retraitée, demeurant ensemble à SAINTE LUCE SUR LOIRE (44980) Route du Prouau.

Monsieur est né à SAINT-MESMIN (85700) le 17 janvier 1953,

Madame est née à NANTES (44000) le 27 décembre 1953.

Mariés à la mairie de SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE (44980) le 25 septembre 1976 sans contrat préalable.

Actuellement soumis au régime de la Communauté conventionnelle aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Bertrand MARTIN, notaire à CARQUEFOU (44470) le 8 novembre 2013, devenu définitif par suite de non opposition.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

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

DONATAIRES

1/ Monsieur Mathieu **COURILLEAU**, banquier, époux de Madame Eveline **CREACH**, demeurant à GENEVE (SUISSE) 3 rue viollier.



Né à NANTES (44000) le 11 avril 1979.

Marié à la mairie de OUessant (29242) le 19 juin 2004 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Pierre THUBERT, notaire à BREST (29200), le 15 juin 2004.

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

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Non présent mais représenté par Madame Adèle BROUANT, notaire stagiaire au sein de l'étude du notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration authentique avec comparution à distance reçue ce jour par le notaire soussigné.

2/ Madame Marie Anne-Claire COURILLEAU, responsable d'opération, épouse de Monsieur Charles Gabriel Marcel **DUGAST**, demeurant à LE CELLIER (44850) 74 rue des folies Siffait.

Née à NANTES (44000) le 15 février 1982.

Mariée à la mairie de SAINT-LUCE-SUR-LOIRE (44980) le 2 juillet 2004 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.

3/ Monsieur Christophe Maurice Marcel COURILLEAU, acheteur, époux de Madame Suzie **GABARET**, demeurant à SAINT-MARS-DU-DESERT (44850) 38 Bis rue du 3 août 1944.

Né à NANTES (44000) le 18 avril 1986.

Marié à la mairie de SAINT-MARS-DU-DESERT (44850) le 29 juillet 2022 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

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

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

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 DONATEUR :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

Concernant le DONATAIRE :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

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

<u>EXPOSE</u>

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

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

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

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

DONATION ANTERIEURE NON INCORPOREE

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

Donation-partage en date du 24 juin 2022

Monsieur et Madame André COURILLEAU ont consenti une donation-partage à leurs trois enfants, ci-dessus nommés **DONATAIRES**.

Les **DONATEURS** ont chacun effectué une donation de parts sociales en nue-propriété d'un montant de QUARANTE-TROIS MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (43 398,00 EUR).

Ladite donation-partage était éligible à l'article 779 du CGI.

L'abattement résiduel de chacun est de CINQUANTE-SIX MILLE SIX CENT DEUX EUROS (56 602,00 EUR).

Il est expressément convenu que ces donations ne seront pas incorporées aux présentes. Il n'en sera tenu compte que pour le calcul des droits, des abattements et des tranches dans la mesure où elles ont, pour les dernières, 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."

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 :

PREMIERE PARTIE	MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER
DEUXIEME PARTIE	VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES
TROISIEME PARTIE	ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES
QUATRIEME PARTIE	CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

Biens communs de Monsieur André COURILLEAU et Madame Claire COURILLEAU

Article un

La nue-propriété des 16 166 parts sociales numérotées de 43 402 à 51 484 et de 67 652 à 75 734 de la société civile immobilière dénommée A2C2M COURILLEAU dont le siège social est à SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE (44980), 21 route du Prouau au capital de 919 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 915 400 782.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à CENT SOIXANTE ET UN MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS (161 660,00 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 40%, soit: TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE-DEUX EUROS (32 332,00 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE-DEUX EUROS (32 332,00 EUR),

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

Ci, 96 996,00 EUR

Article deux

La nue-propiété des 16 166 parts sociales numérotées de 51 485 à 59 567 et de 75 735 à 83 817 de la société civile immobilière dénommée A2C2M COURILLEAU dont le siège social est à SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE (44980), 21 route du Prouau au capital de 919 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 915 400 782.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à CENT SOIXANTE ET UN MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS (161 660,00 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 40%, soit: TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE-DEUX EUROS (32 332,00 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE-DEUX EUROS (32 332,00 EUR),

Soit pour la nue-propiété d'une valeur de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS,

Ci, 96 996,00 EUR

Article trois

La nue-propiété des 16 166 parts sociales numérotées de 59 568 à 67 650 et de 83 818 à 91 900 de la société civile immobilière dénommée A2C2M COURILLEAU dont le siège social est à SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE (44980), 21 route du Prouau au capital de 919 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 915 400 782.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à CENT SOIXANTE ET UN MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS (161 660,00 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 40%, soit: TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE-DEUX EUROS (32 332,00 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TRENTE-DEUX EUROS (32 332,00 EUR),

Soit pour la nue-propiété d'une valeur de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS,

Ci, 96 996,00 EUR

Ensemble **290 988,00 EUR**

Valeur totale de la masse : **290 988,00 EUR**

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

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent au tiers de la masse des biens donnés et partagés soit **QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (96 996,00 EUR)**.

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

Attributions à Monsieur Mathieu COURILLEAU

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- Le bien désigné à l'article un de la masse
(droits sociaux)

D'une valeur de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE NEUF
CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS,

Ci, 96 996,00 EUR

Soit total égal à 96 996,00 EUR

Attributions à Madame Marie DUGAST

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

- Le bien désigné à l'article deux de la masse
(droits sociaux)

D'une valeur de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE NEUF
CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS,

Ci, 96 996,00 EUR

Soit total égal à 96 996,00 EUR

Attributions à Monsieur Christophe COURILLEAU

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- Le bien désigné à l'article trois de la masse
(droits sociaux)

D'une valeur de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE NEUF
CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS,

Ci, 96 996,00 EUR

Soit total égal à 96 996,00 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**.

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

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

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

Le retour aura lieu de plein droit.

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

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

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

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

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

Lorsque le droit de retour conventionnel ne s'exerce pas, le **DONATEUR** bénéficie, en tant que père et/ou mère du **DONATAIRE**, d'un droit de retour légal du **BIEN** donné s'il venait à lui prédécéder 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.

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 stabilité du démembrement.

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

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

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

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

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A L'ALIENATION

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

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

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

AUTORISATION DE DISPOSER

Les **DONATAIRES**, seuls présomptifs 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 puisse librement, sur les biens présentement donnés et attribués, effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

Le **DONATEUR** valide la renonciation des **DONATAIRES** au droit de suite attaché à l'action en réduction.

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

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent, en outre, dispenser le notaire qui sera chargé d'établir l'un des actes visés ci-dessus de les appeler audit acte pour réitérer le présent accord.

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-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

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

« Démembrement »

En cas de démembrement portant sur les parts sociales, il est prévu ce qui suit :

> Droit de vote du nu-propiétaire :

Le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sous réserve du droit de participation de l'usufruitier ci-après défini, pour la décision suivante :

- exclusion d'un associé nu-propiétaire.

> Droit de vote cumulatif de l'usufruitier et du nu-propiétaire :

Le droit de vote appartient conjointement à l'usufruitier et au nu-propiétaire pour les décisions suivantes :

- dissolution anticipée de la société,
- changement de forme de la société,
- prorogation de la société,
- changement de nationalité,
- augmentation des engagements des associés,

En cas de désaccord, il est considéré que les titulaires conjoints du droit de vote se sont abstenus.

> Droit de vote de l'usufruitier :

Le droit de vote appartient à l'usufruitier, sous réserve du droit de participation à l'assemblée générale du nu-propiétaire ci-après défini, pour les décisions suivantes :

- changement ou extension du siège social,
- vente d'un actif
- achat d'un actif
- mise en réserve des bénéfices sociaux,
- vente de tout actif social,
- affectation, répartition et distribution des bénéfices sociaux ordinaires et exceptionnels, précision étant ici faite qu'en cas de distribution d'un bénéfice exceptionnel provenant de la vente d'un actif, sa répartition devra se faire, sauf accord différent de l'ensemble des usufruitiers et nus-propiétaires, au prorata des droits de chacun, l'usufruit devant être estimé sur la base de l'évaluation fiscale.
- agrément d'un nouvel associé
- et pour toutes les décisions non visées au présent article.

En ce qui concerne la vente d'un bien immobilier appartenant à la société il est ici précisé que le droit de vote appartenant à l'usufruitier est limité dans les conditions suivantes :

Il devra réemployer le prix de vente au nom de la société civile immobilière dans une acquisition immobilière ou dans un placement sécurisé (monétaire, obligation, SCPI). Tout autre placement devra faire l'objet d'un accord des nus-propiétaires donné à la majorité des deux tiers des associés.

> Droit de participation aux assemblées :

L'usufruitier et le nu-propiétaire doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles ils n'exercent pas de droit de vote.

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

Il est rappelé :

- *Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.*
- *Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.*
- *Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propiétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés. »*

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-propiétaire 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.

Toutefois, ils n'en auront la jouissance qu'au jour du décès du survivant des **DONATEURS**, réserve expresse de l'usufruit des biens présentement donnés étant faite à leur profit, sans réduction au décès du prémourant, ce qui est accepté par chacun d'eux.

Il est expressément convenu que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation-partage s'imputera, le moment venu, sur ses droits dans la succession ainsi que le prévoit l'article 758-6 du Code civil.

Le Notaire soussigné a porté en tant que de besoin à la connaissance des parties les dispositions du premier alinéa de l'article 265 du Code civil: « *Le divorce est sans incidence sur les avantages matrimoniaux qui prennent effet au cours du mariage et sur les donations de biens présents quelle que soit leur forme* » précisant que l'irrévocabilité des donations de biens présents ne s'appliquent pas aux donations entre époux de biens présents qui ne prennent pas effet au cours du mariage.

Les **DONATEURS** déclarent avoir connaissance des conséquences de la présente réversion par les explications qui lui ont été données par le Notaire soussigné, déclarant dès à présent se soumettre aux conditions et conséquences de cet usufruit.

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, pourront en changer la destination et devront avertir le **DONATAIRE** de tous empiètements,

revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.

Ils devront, dans la mesure où le **BIEN** est un immeuble bâti, continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Toutefois, les polices d'assurance devront faire l'objet d'un avenant pour indiquer le démembrement de propriété entre usufruitier et nu-propriétaire ; la garantie devra être valeur à neuf.

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

Ils maintiendront les immeubles, s'ils sont bâtis, en bon état de réparations, grosses ou menues. Ils pourront dans cette hypothèse faire tous décors et embellissements qu'ils voudront dans les immeubles donnés à charge de les laisser en fin d'usufruit au nu-propriétaire.

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 parts sociales données et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

Les statuts de la société civile immobilière dénommée A2C2M COURILLEAU ont été établis par acte authentique reçu par Maître Bertrand MARTIN, notaire soussigné, en date du 24 juin 2022.

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité ont fait l'objet de modifications à savoir :

- Par suite d'une donation-partage de la nue-propriété de parts sociales, consentie en date du 24 juin 2022, reçu par Maître Bertrand MARTIN, notaire à CARQUEFOU.
- Par suite d'une décision des associés en date du 27 octobre 2023, portant sur une augmentation de capital par apport en nature de Monsieur André COURILLEAU et Madame Claire COURILLEAU.

La société a pour objet :

- La propriété, l'administration, incluant l'achat et à titre exceptionnel la vente, et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles bâtis ou non bâtis, que la société se propose d'acquérir ou d'édifier et d'une manière générale de tous immeubles dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,

- L'administration, la gestion et, à titre exceptionnel, la cession de parts de société civiles immobilières ou de parts de société civiles de placement immobiliers dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'échange, d'apport ou autrement,

- L'administration et la gestion, directe ou indirecte, incluant l'achat et la vente, de tous supports de placements financiers, tels que valeurs mobilières, parts d'OPCVM... et de toutes liquidités en Euro ou en devise étrangère,

- L'acquisition et la gestion de toutes participations dans des sociétés ou des entreprises quelle que soit l'activité de ces sociétés ou entreprises,

- **La mise à disposition gratuite des biens sociaux au profit d'un associé, étant expressément convenu que l'entretien et toutes les charges locatives seront à la charge de l'occupant à titre gratuit et que par ailleurs toutes les**

charges afférentes au propriétaire seront remboursées à la S.C.I. par l'occupant à titre gratuit,

Cette mise à disposition gratuite ne pourra bénéficier qu'aux associés pleins propriétaires, ou en cas de démembrement des parts aux usufruitiers.

Etant ici précisé que si l'un des associés n'avait plus l'avantage de bénéficier d'un logement gratuit, et sauf accord contraire des associés, l'associé restant dans les lieux appartenant à la société, devra payer à la société un loyer correspondant à la valeur locative du marché et assumer les seules charges locatives.

Et plus généralement, 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, exceptionnellement d'aliénation des immeubles devenus inutiles à la société, notamment aux moyens de ventes, échanges ou apports en sociétés.

Gérants : Monsieur André COURILLEAU et Madame Claire COURILLEAU, susnommés.

Capital social :

Le capital social est fixé à la somme de : NEUF CENT DIX-NEUF MILLE EUROS (919 000,00 EUR).

Il est divisé en 91.900 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 91.900 attribuées aux associés comme suit :

Associé	<u>Plein propriétaire</u>	<u>Usufruitier</u>	<u>Nu-propriétaire</u>
André COURILLEAU	<u>24.251 parts</u> n°1 et n°43.401 à 67.650	<u>21.699 parts</u> n°2 à 21.700	
Claire COURILLEAU	<u>24.251 parts</u> n°21.701 et n°67.651 à 91.900	<u>21.699 parts</u> n°21.702 à 43.400	
Mathieu COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°2 à 7.234 et 21.702 à 28.934
Marie COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°7.235 à 14.467 et 28.935 à 36.167
Christophe COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°14.468 à 21.700 et 36.168 à 43.400

Répartition des pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propriétaire :

Les dispositions statutaires répartissant les pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propriétaire sont les suivantes :

« **Démembrement** »

En cas de démembrement portant sur les parts sociales, il est prévu ce qui suit :

> **Droit de vote du nu-propriétaire :**

Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sous réserve du droit de participation de l'usufruitier ci-après défini, pour la décision suivante :

- exclusion d'un associé nu-propriétaire.

> **Droit de vote cumulatif de l'usufruitier et du nu-propriétaire :**

Le droit de vote appartient conjointement à l'usufruitier et au nu-propriétaire pour les décisions suivantes :

- dissolution anticipée de la société,
- changement de forme de la société,

- prorogation de la société,
- changement de nationalité,
- augmentation des engagements des associés,

En cas de désaccord, il est considéré que les titulaires conjoints du droit de vote se sont abstenus.

> Droit de vote de l'usufruitier :

Le droit de vote appartient à l'usufruitier, sous réserve du droit de participation à l'assemblée générale du nu-propriétaire ci-après défini, pour les décisions suivantes :

- changement ou extension du siège social,
- vente d'un actif
- achat d'un actif
- mise en réserve des bénéfices sociaux,
- vente de tout actif social,
- affectation, répartition et distribution des bénéfices sociaux ordinaires et exceptionnels, précision étant ici faite qu'en cas de distribution d'un bénéfice exceptionnel provenant de la vente d'un actif, sa répartition devra se faire, sauf accord différent de l'ensemble des usufruitiers et nus-propriétaires, au prorata des droits de chacun, l'usufruit devant être estimé sur la base de l'évaluation fiscale.
- agrément d'un nouvel associé
- et pour toutes les décisions non visées au présent article.

En ce qui concerne la vente d'un bien immobilier appartenant à la société il est ici précisé que le droit de vote appartenant à l'usufruitier est limité dans les conditions suivantes :

Il devra réemployer le prix de vente au nom de la société civile immobilière dans une acquisition immobilière ou dans un placement sécurisé (monétaire, obligation, SCPI). Tout autre placement devra faire l'objet d'un accord des nus-propriétaires donné à la majorité des trois quarts des associés. »

Dispositions statutaires relatives à l'agrément 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 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de Le capital social est fixé à la somme de : NEUF CENT DIX-NEUF MILLE EUROS (919.000,00 EUR).

Il est divisé en 91.900 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 91.900.

I – Lors de la constitution de la société, les parts étaient réparties entre les associés comme suit :

- Monsieur André COURILLEAU à concurrence de 21.700 parts, portant les numéros 1 à 21.700, en rémunération de son apport en numéraire et de son apport en nature.
- Madame Claire COURILLEAU à concurrence de 21.700 parts, portant les numéros 21.701 à 43.400, en rémunération de son apport en numéraire et de son apport en nature.

II – Par suite de la donation de parts sociales en nue-propriété consentie par Monsieur André COURILLEAU et Madame Claire COURILLEAU au profit de Monsieur Mathieu COURILLEAU, Madame Marie COURILLEAU (épouse DUGAST) et Monsieur Christophe COURILLEAU, suivant acte reçu par Maître Bertrand MARTIN, notaire à CARQUEFOU, le 24 juin 2022, le capital social est réparti comme suit :

Associé	<u>Plein propriétaire</u>	<u>Usufruitier</u>	<u>Nu-propiétaire</u>
André COURILLEAU	<u>1 part</u> n°1	<u>21.699 parts</u> n°2 à 21.700	
Claire COURILLEAU	<u>1 part</u> n°21.701	<u>21.699 parts</u> n°21.702 à 43.400	
Mathieu COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°2 à 7.234 et 21.702 à 28.934
Marie COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°7.235 à 14.467 et 28.935 à 36.167
Christophe COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°14.468 à 21.700 et 36.168 à 43.400

III – Par suite d'une augmentation de capital par apports en nature suivant acte reçu par Maître Anna LE BASTARD, notaire à CARQUEFOU, le 10 novembre 2023, le capital social est réparti comme suit :

Associé	<u>Plein propriétaire</u>	<u>Usufruitier</u>	<u>Nu-propiétaire</u>
André COURILLEAU	<u>24.251 parts</u> n°1 et n°43.401 à 67.650	<u>21.699 parts</u> n°2 à 21.700	
Claire COURILLEAU	<u>24.251 parts</u> n°21.701 et n°67.651 à 91.900	<u>21.699 parts</u> n°21.702 à 43.400	
Mathieu COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°2 à 7.234 et 21.702 à 28.934
Marie COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°7.235 à 14.467 et 28.935 à 36.167
Christophe COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°14.468 à 21.700 et 36.168 à 43.400

Total égal au nombre de parts composant le capital social 91.900 parts

IV – Par suite de la donation de parts sociales en nue-propriété consentie par Monsieur André COURILLEAU et Madame Claire COURILLEAU au profit de Monsieur Mathieu COURILLEAU, Madame Marie COURILLEAU (épouse DUGAST) et Monsieur Christophe COURILLEAU, suivant acte reçu par Maître Anna LE BASTARD, notaire à CARQUEFOU, le 10 novembre 2023, le capital social est réparti comme suit :

Associé	<u>Plein propriétaire</u>	<u>Usufruitier</u>	<u>Nu-propiétaire</u>
André COURILLEAU	<u>2 parts</u> n°1 et n°43.401	<u>45.948 parts</u> n°2 à 21.700 et n°43.402 à 67.650	
Claire COURILLEAU	<u>2 parts</u> n°21.701 et n°67.651	<u>45.948 parts</u> n°21.702 à 43.400 et n° 67.652 à 91.900	

Mathieu COURILLEAU			<u>30.632 parts</u> n°2 à 7.234 ; 21.702 à 28.934 ; 43.402 à 51.484 ; 67.652 à 75.734
Marie COURILLEAU			<u>30.632 parts</u> n°7.235 à 14.467 ; 28.935 à 36.167 ; 51.485 à 59.567 ; 75.735 à 83.817
Christophe COURILLEAU			<u>30.632 parts</u> n°14.468 à 21.700 ; 36.168 à 43.400 ; n°59.568 à 67.650 ; n° 83.818 à 91.900

Total égal au nombre de parts composant le capital social 91.900 parts»

Publication :

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

Forme - condition et opposabilité des mutations :

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

En l'espèce, l'ensemble des associés de ladite société sont signataires de la présente donation et acceptent, par la signature du présent acte authentique la mutation de parts sociales.

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.

Déclaration 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.

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 présumptifs 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.

La situation fiscale est la suivante :

Monsieur Mathieu COURILLEAU a reçu de Monsieur André COURILLEAU :

Date de la donation : 24/06/2022
 Montant de la donation : 43 398,00 €
 Les abattements :
 - Abattement : 100 000,00 €
 - Abattement déjà utilisé : 0,00 €
 - Abattement utilisé : 43 398,00 €
 Montant taxable : 0,00 €
 Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

Madame Marie DUGAST a reçu de Monsieur André COURILLEAU :

Date de la donation : 24/06/2022
 Montant de la donation : 43 398,00 €
 Les abattements :
 - Abattement : 100 000,00 €
 - Abattement déjà utilisé : 0,00 €
 - Abattement utilisé : 43 398,00 €
 Montant taxable : 0,00 €
 Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

Monsieur Christophe COURILLEAU a reçu de Monsieur André COURILLEAU :

Date de la donation : 24/06/2022
 Montant de la donation : 43 398,00 €
 Les abattements :
 - Abattement : 100 000,00 €
 - Abattement déjà utilisé : 0,00 €
 - Abattement utilisé : 43 398,00 €
 Montant taxable : 0,00 €
 Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

Monsieur Mathieu COURILLEAU a reçu de Madame Claire COURILLEAU

:

Date de la donation : 24/06/2022
 Montant de la donation : 43 398,00 €
 Les abattements :
 - Abattement : 100 000,00 €
 - Abattement déjà utilisé : 0,00 €
 - Abattement utilisé : 43 398,00 €
 Montant taxable : 0,00 €
 Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

Madame Marie DUGAST a reçu de Madame Claire COURILLEAU :

Date de la donation : 24/06/2022

Montant de la donation : 43 398,00 €

Les abattements :

- Abattement : 100 000,00 €

- Abattement déjà utilisé : 0,00 €

- Abattement utilisé : 43 398,00 €

Montant taxable : 0,00 €

Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

Monsieur Christophe COURILLEAU a reçu de Madame Claire COURILLEAU :

Date de la donation : 24/06/2022

Montant de la donation : 43 398,00 €

Les abattements :

- Abattement : 100 000,00 €

- Abattement déjà utilisé : 0,00 €

- Abattement utilisé : 43 398,00 €

Montant taxable : 0,00 €

Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

Monsieur Mathieu COURILLEAU a reçu de Madame Claire COURILLEAU :

Part lui revenant : 48 498,00 €

A déduire montant des exonérations : - 0,00 €

A déduire donation(s) incorporée(s) : - 0,00 €

Part imposable : 48 498,00 €

Abattement applicable : - 100 000,00 €

Abattement déjà utilisé : - 43 398,00 €

Abattement résiduel 56 602,00 €

Abattement utilisé : - 48 498,00 €

Abattement résiduel après les présentes 8 104,00 €

Part nette taxable : 0,00 €

Droits à payer : 0,00 €

Monsieur Mathieu COURILLEAU a reçu de Monsieur André COURILLEAU :

Part lui revenant : 48 498,00 €

A déduire montant des exonérations : - 0,00 €

A déduire donation(s) incorporée(s) : - 0,00 €

Part imposable : 48 498,00 €

Abattement applicable : - 100 000,00 €

Abattement déjà utilisé : - 43 398,00 €

Abattement résiduel 56 602,00 €

Abattement utilisé : - 48 498,00 €

Abattement résiduel après les présentes 8 104,00 €

Part nette taxable : 0,00 €

Droits à payer : 0,00 €

Madame Marie DUGAST a reçu de Madame Claire COURILLEAU :

Part lui revenant :	48 498,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	48 498,00 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 43 398,00 €
Abattement résiduel	56 602,00 €
Abattement utilisé :	- 48 498,00 €
Abattement résiduel après les présentes	8 104,00 €

Part nette taxable : 0,00 €

Droits à payer : 0,00 €

Madame Marie DUGAST a reçu de Monsieur André COURILLEAU :

Part lui revenant :	48 498,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	48 498,00 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 43 398,00 €
Abattement résiduel	56 602,00 €
Abattement utilisé :	- 48 498,00 €
Abattement résiduel après les présentes	8 104,00 €

Part nette taxable : 0,00 €

Droits à payer : 0,00 €

Monsieur Christophe COURILLEAU a reçu de Madame Claire COURILLEAU :

Part lui revenant :	48 498,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	48 498,00 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 43 398,00 €
Abattement résiduel	56 602,00 €
Abattement utilisé :	- 48 498,00 €
Abattement résiduel après les présentes	8 104,00 €

Part nette taxable : 0,00 €

Droits à payer : 0,00 €

Monsieur Christophe COURILLEAU a reçu de Monsieur André COURILLEAU :

Part lui revenant :	48 498,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	48 498,00 €

Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 43 398,00 €
Abattement résiduel	56 602,00 €
Abattement utilisé :	- 48 498,00 €
Abattement résiduel après les présentes	8 104,00 €
 Part nette taxable :	 0,00 €
 Droits à payer :	 0,00 €
Total des droits à payer	0,00 €

ENREGISTREMENT

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

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention des **DONATAIRES**, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ces derniers, de leur mandataire, de leur notaire, ou de leur ayant droit.

Néanmoins, le notaire leur adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse des **DONATAIRES** qui a été utilisée pour correspondre avec eux durant toute la durée du dossier.

FRAIS

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

TITRES

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

POUVOIRS - 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.

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.

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.

DON A LA FONDATION "NOTAIRE ET BRETON"

Le notaire soussigné informe les parties au présent acte qu'il soutient l'action de la Fondation "Notaire et Breton", créée par le conseil régional des notaires de la cour d'appel de Rennes.

La Fondation "Notaire et Breton" apporte son soutien à des projets en faveur des familles, du logement, de la santé, de l'aide aux personnes, de l'éducation et de la formation, sur le territoire des cinq départements du ressort de la cour d'appel de Rennes, savoir la Loire-Atlantique, l'Ille-et-Vilaine, les Côtes d'Armor, le Finistère et le Morbihan.

La Fondation "Notaire et Breton" a mis en place l'opération "1 acte = 1 euro" afin de permettre aux notaires donateurs, de soutenir ses actions par le versement d'un euro pour chaque acte authentique signé.

Le notaire soussigné, par la signature du présent acte, effectue un don d'un euro à la Fondation "Notaire et Breton".

Les parties prennent acte de cette action de solidarité en s'y associant pleinement par la régularisation du présent acte authentique.

Les actions de la Fondation "Notaire et Breton" peuvent être suivies, sur le site internet www.notaireetbreton.bzh et sur les réseaux sociaux "Notaire et Breton".

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.

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.

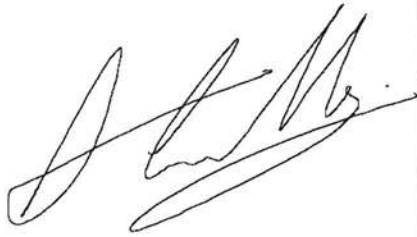
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

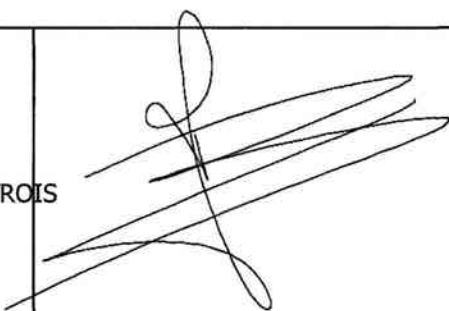
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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. COURILLEAU André a signé à CARQUEFOU le 10 novembre 2023	
Mme COURILLEAU Claire a signé à CARQUEFOU le 10 novembre 2023	
Mme BROUANT Adèle agissant en qualité de représentant a signé à CARQUEFOU le 10 novembre 2023	
Mme DUGAST Marie a signé à CARQUEFOU le 10 novembre 2023	
M. COURILLEAU Christophe a signé à CARQUEFOU le 10 novembre 2023	

**et le notaire Me LE
BASTARD ANNA a
signé**

à CARQUEFOU
L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
LE DIX NOVEMBRE

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned to the right of the text.

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le
notaire soussigné, délivrée sur 26 pages, sans renvoi ni mot nul.



A2C2M COURILLEAU

Société Civile Immobilière au capital de 919 000,00 Euros
Siège social : 21 Route du Prouau
44980 SAINTE LUCE SUR LOIRE
RCS NANTES

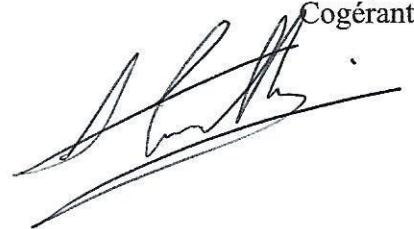
STATUTS

MIS A JOUR suite à une AUGMENTATION DE CAPITAL et une DONATION PARTAGE
du 10 novembre 2023

A CARQUEFOU,
Le 10 novembre 2023

Pour copie certifiée conforme

Monsieur André COURILLEAU
Cogérant

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Courilleau', written over a horizontal line.

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 . FORME – INTÉRÊT SOCIAL

La société a la forme d'une société civile immobilière régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

ARTICLE 2 . OBJET

La société a pour objet :

- La propriété, l'administration, incluant l'achat et à titre exceptionnel la vente, et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles bâtis ou non bâtis, que la société se propose d'acquérir ou d'édifier et d'une manière générale de tous immeubles dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,

- L'administration, la gestion et, à titre exceptionnel, la cession de parts de société civiles immobilières ou de parts de société civiles de placement immobiliers dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'échange, d'apport ou autrement,

- L'administration et la gestion, directe ou indirecte, incluant l'achat et la vente, de tous supports de placements financiers, tels que valeurs mobilières, parts d'OPCVM... et de toutes liquidités en Euro ou en devise étrangère,

- L'acquisition et la gestion de toutes participations dans des sociétés ou des entreprises quelle que soit l'activité de ces sociétés ou entreprises,

- **La mise à disposition gratuite des biens sociaux au profit d'un associé, étant expressément convenu que l'entretien et toutes les charges locatives seront à la charge de l'occupant à titre gratuit et que par ailleurs toutes les charges afférentes au propriétaire seront remboursées à la S.C.I. par l'occupant à titre gratuit,**

Cette mise à disposition gratuite ne pourra bénéficier qu'aux associés pleins propriétaires, ou en cas de démembrement des parts aux usufruitiers.

Etant ici précisé que si l'un des associés n'avait plus l'avantage de bénéficier d'un logement gratuit, et sauf accord contraire des associés, l'associé restant dans les lieux appartenant à la société, devra payer à la société un loyer correspondant à la valeur locative du marché et assumer les seules charges locatives.

Et plus généralement, 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, exceptionnellement d'aliénation des immeubles devenus inutiles à la société, notamment aux moyens de ventes, échanges ou apports en sociétés.

ARTICLE 3 . DÉNOMINATION

La dénomination sociale est : A2C2M COURILLEAU.

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

ARTICLE 4 . SIÈGE

Le siège social est fixé à : SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE (44980), 21 route du Prouau .

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

ARTICLE 5 . DURÉE

Durée

La société est constituée pour une durée de **quatre-vingt-dix-neuf (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.

Prorogation

Par décision collective extraordinaire des associés, la Société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder quatre-vingt-dix-neuf ans.

Un an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 . APPORTS

Apport en numéraire

Monsieur André COURILLEAU apporte :

- La somme de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité le 10 juin 2022 au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL de SAINTE LUCE SUR LOIRE.

Cette somme provient de fonds communs.

Madame Claire COURILLEAU apporte :

- La somme de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité le 10 juin 2022 au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de la CAISSE DE CREDIT MUTUEL de SAINTE LUCE SUR LOIRE.

Cette somme provient de fonds communs.

Apports immobiliers

Bien commun de Monsieur et Madame COURILLEAU

A SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE (LOIRE-ATLANTIQUE) 44980 21 Route du Prouau,

Une maison d'habitation construite en 1979/1980 comprenant :
 - Au rez-de-chaussée : Entrée, cuisine, séjour, wc, escalier, salle de bains, trois chambres,
 - Au sous-sol :: deux garages, atelier, bureau, chaufferie, cave, wc.
 Jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BA	95	21 Route du Prouau	00 ha 69 a 10 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de QUATRE CENT TRENTE MILLE EUROS (430.000,00 EUR).

Effet relatif

Le terrain :

Du chef de Madame Claire CHEMINANT :

Donation entre vifs faite par Monsieur CHEMINANT Maurice Louis Pierre, suivant acte reçu par Maître Francis BOUGOUIN, notaire à CARQUEFOU, le 13 mars 1979, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de NANTES le 3 mai 1979, volume 4536, numéro 15.

Du chef de la communauté existante entre Monsieur André COURILLEAU et Madame Claire CHEMINANT :

Apport à communauté suivant acte reçu par Maître Bertrand MARTIN, notaire à CARQUEFOU, le 8 novembre 2013, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de NANTES le 12 mars 2014, volume 2014P, numéro 3551.

Les constructions :

Edification au cours des années 1979 et 1980 au nom, pour le compte et au moyen des deniers de la communauté sans avoir conféré de privilège d'architecte, d'entrepreneur, ni d'ouvrier, ainsi déclaré.

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 :

Apports en numéraire.

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

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

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

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

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

Apports en nature.

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

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

Total des apports

La valeur totale des apports est de : quatre cent trente-quatre mille euros (434.000,00 eur).

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de Le capital social est fixé à la somme de : NEUF CENT DIX-NEUF MILLE EUROS (919.000,00 EUR).

Il est divisé en 91.900 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 91.900.

I – Lors de la constitution de la société, les parts étaient réparties entre les associés comme suit :

- Monsieur André COURILLEAU à concurrence de 21.700 parts, portant les numéros 1 à 21.700, en rémunération de son apport en numéraire et de son apport en nature.
- Madame Claire COURILLEAU à concurrence de 21.700 parts, portant les numéros 21.701 à 43.400, en rémunération de son apport en numéraire et de son apport en nature.

II – Par suite de la donation de parts sociales en nue-propriété consentie par Monsieur André COURILLEAU et Madame Claire COURILLEAU au profit de Monsieur Mathieu COURILLEAU, Madame Marie COURILLEAU (épouse DUGAST) et Monsieur Christophe COURILLEAU, suivant acte reçu par Maître Bertrand MARTIN, notaire à CARQUEFOU, le 24 juin 2022, le capital social est réparti comme suit :

Associé	<u>Plein propriétaire</u>	<u>Usufruitier</u>	<u>Nu-propiétaire</u>
André COURILLEAU	<u>1 part</u> n°1	<u>21.699 parts</u> n°2 à 21.700	
Claire COURILLEAU	<u>1 part</u> n°21.701	<u>21.699 parts</u> n°21.702 à 43.400	
Mathieu COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°2 à 7.234 et 21.702 à 28.934
Marie COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°7.235 à 14.467 et 28.935 à 36.167
Christophe COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°14.468 à 21.700 et 36.168 à 43.400

III – Par suite d'une augmentation de capital par apports en nature suivant acte reçu par Maître Bertrand MARTIN, notaire à CARQUEFOU, le 10 novembre 2023, le capital social est réparti comme suit :

Associé	<u>Plein propriétaire</u>	<u>Usufruitier</u>	<u>Nu-propiétaire</u>
André COURILLEAU	<u>24.251 parts</u> n°1 et n°43.401 à 67.650	<u>21.699 parts</u> n°2 à 21.700	
Claire COURILLEAU	<u>24.251 parts</u> n°21.701 et n°67.651 à 91.900	<u>21.699 parts</u> n°21.702 à 43.400	
Mathieu COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°2 à 7.234 et 21.702 à 28.934
Marie COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°7.235 à 14.467

			et 28.935 à 36.167
Christophe COURILLEAU			<u>14.466 parts</u> n°14.468 à 21.700 et 36.168 à 43.400

Total égal au nombre de parts composant le capital social 91.900 parts

IV – Par suite de la donation de parts sociales en nue-propriété consentie par Monsieur André COURILLEAU et Madame Claire COURILLEAU au profit de Monsieur Mathieu COURILLEAU, Madame Marie COURILLEAU (épouse DUGAST) et Monsieur Christophe COURILLEAU, suivant acte reçu par Maître Bertrand MARTIN, notaire à CARQUEFOU, le 10 novembre 2023, le capital social est réparti comme suit :

Associé	<u>Plein propriétaire</u>	<u>Usufruitier</u>	<u>Nu-propriétaire</u>
André COURILLEAU	<u>2 parts</u> n°1 et n°43.401	<u>45.948 parts</u> n°2 à 21.700 et n°43.402 à 67.650	
Claire COURILLEAU	<u>2 parts</u> n°21.701 et n°67.651	<u>45.948 parts</u> n°21.702 à 43.400 et n° 67.652 à 91.900	
Mathieu COURILLEAU			<u>30.632 parts</u> n°2 à 7.234 et 21.702 à 28.934 et n° 43.402 à 51.484 et n° 67.652 à 75.734
Marie COURILLEAU			<u>30.632 parts</u> n°7.235 à 14.467 et 28.935 à 36.167 et n°51.485 à 59.567 et n°75.735 à 83.817
Christophe COURILLEAU			<u>30.632 parts</u> n°14.468 à 21.700 et 36.168 à 43.400 et n°59.568 à 67.650 et n° 83.818 à 91.900

Total égal au nombre de parts composant le capital social 91.900 parts.

ARTICLE 8 . 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.

Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées, usufruit d'une part et nue-propriété de l'autre, chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article "MUTATION".

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propriétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propriétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

À égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-proprétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

ARTICLE 9 . RÉDUCTION 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 le 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-proprétaire seront reportés sur le bien.

TITRE III . PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS

Cas général

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

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

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

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

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.

Personne protégée – Mineur - Majeur

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés, inopposables aux tiers, et notamment aux créanciers.

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

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

Le gérant ne pourra conclure un acte qu'après avoir obtenu la renonciation du créancier à poursuivre l'associé personne protégée.

Indivision

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

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

Démembrement

En cas de démembrement portant sur les parts sociales, il est prévu ce qui suit :

> Droit de vote du nu-propriétaire :

Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sous réserve du droit de participation de l'usufruitier ci-après défini, pour la décision suivante :

- exclusion d'un associé nu-propriétaire.

> Droit de vote cumulatif de l'usufruitier et du nu-propriétaire :

Le droit de vote appartient conjointement à l'usufruitier et au nu-propriétaire pour les décisions suivantes :

- dissolution anticipée de la société,
- changement de forme de la société,
- prorogation de la société,
- changement de nationalité,
- augmentation des engagements des associés,

En cas de désaccord, il est considéré que les titulaires conjoints du droit de vote se sont abstenus.

> Droit de vote de l'usufruitier :

Le droit de vote appartient à l'usufruitier, sous réserve du droit de participation à l'assemblée générale du nu-propiétaire ci-après défini, pour les décisions suivantes :

- changement ou extension du siège social,
- vente d'un actif
- achat d'un actif
- mise en réserve des bénéfices sociaux,
- vente de tout actif social,
- affectation, répartition et distribution des bénéfices sociaux ordinaires et exceptionnels, précision étant ici faite qu'en cas de distribution d'un bénéfice exceptionnel provenant de la vente d'un actif, sa répartition devra se faire, sauf accord différent de l'ensemble des usufruitiers et nus-propiétaires, au prorata des droits de chacun, l'usufruit devant être estimé sur la base de l'évaluation fiscale.
- agrément d'un nouvel associé
- et pour toutes les décisions non visées au présent article.

En ce qui concerne la vente d'un bien immobilier appartenant à la société il est ici précisé que le droit de vote appartenant à l'usufruitier est limité dans les conditions suivantes :

Il devra réemployer le prix de vente au nom de la société civile immobilière dans une acquisition immobilière ou dans un placement sécurisé (monétaire, obligation, SCPI). Tout autre placement devra faire l'objet d'un accord des nus-propiétaires donné à la majorité des deux tiers des associés.

> Droit de participation aux assemblées :

L'usufruitier et le nu-propiétaire doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles ils n'exercent pas de droit de vote.

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

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propiétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

Mise à disposition gratuite des biens sociaux

La mise à disposition gratuite des biens sociaux au profit d'un associé est autorisée, toutefois, en contrepartie, il est expressément convenu l'occupant devra assumer seul l'ensemble des charges afférentes au bien, **sans exception**.

L'occupation par l'un ou plusieurs des associés devra être autorisée à l'unanimité des associés de la société.

Les associés décident d'ores et déjà que Monsieur André COURILLEAU et Madame Claire COURILLEAU pourront occuper à titre gratuit les biens

détenus par la société, tant qu'ils resteront associés de ladite société, pour une durée illimitée.

Cette autorisation d'occupation à titre gratuit peut cesser à tout moment à la demande de tout associé, ou en cas de démembrement, à la demande de tout usufruitier des parts.

ARTICLE 11 . MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – RÉALISATION FORCÉE – RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Les parts sont librement cessibles entre associés et au profit de l'ascendant ou du descendant d'un associé, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

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

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

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

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

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

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

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

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de quatre mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution

de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

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

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Spécialement tout associé pourra à l'expiration d'un délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.

En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.

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

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

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et 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, le retenant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, 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.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retenant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant 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, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retenant.

Le retenant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Dans la mesure où le retenant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

De même si le retenant était sous le coup d'un mandat de protection future.

Nantissement – Réalisation forcée

Les parts sociales ne peuvent faire l'objet d'un nantissement.

ARTICLE 12 . MUTATION PAR DÉCÈS

Le décès d'un associé n'entraîne pas la dissolution de la société.

La qualité d'associé est, savoir :

- **transmise de plein droit aux héritiers en ligne directe venant à la succession de l'associé décédé.**
- **soumise à agrément pour tous autres héritiers**, y compris le conjoint survivant, ou légataires qui doivent être agréés dans les conditions prévues ci-dessus.

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

Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités ou demander leur agrément, selon le cas, 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. À défaut, la société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation (1870-1 du Code civil).

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

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

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 DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE 13 . NOMINATION – RÉVOCATION – DÉMISSION – INCAPACITÉ – DISPARITION – VACANCE – DÉCÈS

Nomination

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

Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

Révocation

Tout gérant est révocable par décision collective prise à la majorité simple.

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

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

Démission

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Étant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

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

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

Vacance

Dans l'hypothèse où, pour quelque raison que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé - à supposer qu'il ne puisse lui-même convoquer l'Assemblée - 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.

Publicité

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

Par exception et conformément à l'article 25 du décret n° 78-704 du 3 Juillet 1978, le nom du premier gérant mentionné dans les présents statuts pourra être omis dans les statuts mis à jour sans qu'il y ait lieu de le remplacer par le nom de la personne qui lui a succédé dans ses fonctions.

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

Un gérant qui a cessé ses fonctions peut exiger, par toute voie de droit, toute modification statutaire et requérir l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation de fonctions.

ARTICLE 14 . POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIÉS

Pouvoirs

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

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

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

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

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

Les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément. Chacun a toutefois le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants (ensemble ou séparément) ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

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

Responsabilité

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

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes fautes, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés.

Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le Tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

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

Information des associés

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

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

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 15 . FORME DES DÉCISIONS COLLECTIVES

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

ARTICLE 16 . CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 17 . PROJET DE RÉSOLUTIONS - COMMUNICATION

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

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

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

ARTICLE 18 . ASSISTANCE ET REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES

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

Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix associé ou non.

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

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

ARTICLE 19 . TENUE DES ASSEMBLÉES

L'assemblée est présidée par le gérant, l'un d'eux ou tout associé désigné par la gérance.

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

ARTICLE 20 . PROCÈS-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la

forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

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

ARTICLE 21 . ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

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

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

ARTICLE 22 . ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires.

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des trois cinquièmes des voix présentes ou représentées.

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi.

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

- Transférer le siège social à n'importe quel endroit du territoire métropolitain lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance ;
- Transformer la société en société de toute autre forme, si ce n'est en société en nom collectif, transformation qui requiert l'accord de tous les associés, ou en société en commandite, transformation qui requiert, outre la décision de l'assemblée extraordinaire, l'accord de tous les associés devant prendre alors le statut d'associé commandité ;
- Prononcer, à toute époque, la dissolution anticipée de la société ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.
- Vente des biens immobiliers dépendant de la société.

ARTICLE 23 . DÉCISIONS CONSTATÉES DANS UN ACTE

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous signature privée, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

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

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 24 . EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le **premier janvier** et finit le **trente-et-un décembre** de chaque année.

ARTICLE 25 . DÉTERMINATION ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

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

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

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables.

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

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

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

Lorsqu'existe un démembrement de propriété sur des parts sociales et que le bénéfice distribué peut être qualifié d'exceptionnel, il revient à l'usufruitier, mais selon une logique de quasi-usufruit. Cette distribution sous forme de quasi-usufruit sera soumise à un accord préalable des associés, en ce compris le nu-propiétaire, donné à la majorité des deux tiers (2/3) des associés.

Le redevable de l'éventuel impôt sur la plus-value sera l'usufruitier pour la totalité de l'impôt.

Etant précisé que dans l'hypothèse où le bénéfice exceptionnel ne serait pas distribué en totalité, l'usufruitier pourra procéder à une distribution d'une quote-part du bénéfice exceptionnel qui lui profitera exclusivement afin de s'acquitter de ladite imposition.

Le cas échéant, la perte est supportée par les associés dans la même proportion que celle prévue pour la répartition du bénéfice.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 . COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement de ce dernier ne pourra en toute hypothèse être exigé qu'à la hauteur de la trésorerie disponible de la société.

ARTICLE 27 . REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIÉ

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

ARTICLE 28 . PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

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

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

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

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

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

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

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

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

ARTICLE 29 . LIQUIDATION

I - Effets de la dissolution

La Société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution, à moins que celle-ci n'intervienne en suite de fusion ou de scission.

La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution, la dénomination suivie de la mention "société en liquidation" puis du nom du ou des liquidateurs, figure sur tous documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment lettres, factures, annonces et publications diverses.

La personnalité morale de la société subsiste néanmoins pour les besoins de cette liquidation jusqu'à la publication de sa clôture.

II - Nomination et mission du liquidateur

La Société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution.

Les associés peuvent toutefois préférer nommer, par décision collective ordinaire, un ou plusieurs autres liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

Ces derniers accomplissent leur mission jusqu'à clôture de la liquidation, sous réserve de ce qui est dit à l'alinéa qui suit. Si le mandat de liquidateur vient à être totalement vacant et faute par les associés d'avoir pu procéder à la ou aux nominations nécessaires, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.

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

Le ou les liquidateurs peuvent être révoqués ou remplacés par décision collective des associés, de nature ordinaire ; la nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

Ni la société ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

Les liquidateurs, s'ils sont plusieurs, agissent ensemble ou séparément. Chaque liquidateur représente la société dans ses relations avec les tiers. Il dispose de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de prix et de règlement jugées opportunes ; Il poursuit s'il le juge opportun les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin mais ne peut, sans autorisation de la collectivité des associés, en entreprendre de nouvelles. Il reçoit tous règlements, donne valable quittance, paie les dettes sociales, consent tous arrangements, compromis, transactions et, plus généralement, fait tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidations.

Le liquidateur ou les liquidateurs, agissant ensemble, rendent compte aux associés de l'accomplissement de leur mission une fois par an sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences effectuées pendant l'année écoulée.

III - Responsabilité des liquidateurs

Le ou les liquidateurs sont responsables à l'égard de la société et des tiers, des conséquences dommageables des fautes par eux commises dans l'exercice de leurs fonctions.

IV - Droits et obligations des associés

Pendant la liquidation, les associés conservent toutes leurs prérogatives, notamment celles relatives à l'information et aux prises de décisions collectives. Le ou les associés liquidateurs peuvent prendre part aux décisions collectives.

Les liquidateurs sont substitués aux gérants pour exercer en leur lieu et place leurs fonctions telles qu'elles résultent des présents statuts. Tous documents soumis aux associés sont obligatoirement établis et présentés en commun.

V - Commissaires aux comptes

La dissolution de la société ne met pas fin aux fonctions des commissaires aux comptes, s'il en existe.

VI - Clôture de la liquidation - Répartition – Attributions

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation. A défaut d'approbation des sommes ou si la consultation s'avère impossible, il est statué sur les comptes et, le cas échéant, sur la clôture de la liquidation, par le Tribunal de Grande Instance à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Les comptes définitifs, la décision des associés et, s'il y a lieu, la décision judiciaire prévue à l'alinéa précédent sont déposés au greffe du Tribunal de commerce, en annexe au registre du Commerce et des Sociétés.

La radiation au registre du commerce et des sociétés ne peut être obtenue que sur justification de l'accomplissement des formalités ci-dessus ainsi que de la publication dans le journal d'annonces légales ayant reçu l'avis de nomination du liquidateur, de l'avis de clôture contenant les indications prescrites par l'article 29 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978.

Après approbation des comptes définitifs de liquidation, il est procédé aux répartitions entre ex-associés, de l'actif net existant, ou boni de liquidation, dans la même proportion que leur participation aux bénéfices, après paiement des dettes et remboursement du capital social.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle ainsi, le cas échéant, que des dispositions de l'article 1844-9 du Code Civil relatives aux attributions en nature.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande et à charge de soulte, s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Si les résultats de la liquidation font apparaître un mali, celui-ci est supporté par les associés dans la même proportion que le boni.

Tous pouvoirs sont conférés, en tant que de besoin, au liquidateur pour opérer toutes répartitions.

En cas de démembrement portant sur les parts sociales, le solde ou le boni de liquidation sera réparti entre l'usufruitier et le nu-propiétaire en fonction de la valeur fiscale de l'usufruit à la date de l'approbation des comptes définitifs de liquidation. Toute autre répartition ou la constitution d'un quasi-usufruit ne pourra intervenir qu'avec l'accord du nu-propiétaire des parts.

ARTICLE 30 . REGISTRE DES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

ARTICLE 31 . CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la société ou lors de sa liquidation, entre la société, ses associés, ses dirigeants ou l'un de ses membres, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

ARTICLE 32 . LOI NOUVELLE

Les parties entendent écarter l'effet de toute loi nouvelle modifiant tout ou partie de leurs conventions, sauf s'il s'agit d'une loi impérative.

TELS SONT LES STATUTS