

RCS : METZ Code greffe : 5751

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2022 D 00521 Numéro SIREN : 914 343 132 Nom ou dénomination : 4-MIP

Ce dépôt a été enregistré le 22/02/2024 sous le numéro de dépôt 1375



6498006

JB/FDM/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE VINGT NEUF AOÛT**

**A METZ (57000), 30, rue Bossuet,
PARDEVANT Maître Jérôme BERNECOLI Notaire Associé de la Société
d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « CHONE et ASSOCIES », titulaire
d'un Office Notarial à SAINT NICOLAS DE PORT (Meurthe-et-Moselle), 16, Place
Jean Jaurès,**

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR(S)

Monsieur Nicolas **PELISSIER**, ingénieur en géologie et géosciences pétrolière, et Madame Aurélie Angélique Annick **KOMOREK**, gynécologue-obstétricien - chirurgien cancérologique, demeurant ensemble à METZ (57000) 30, rue Bossuet.

Monsieur est né à METZ (57000) le 17 avril 1984,

Madame est née à METZ (57000) le 21 janvier 1984.

Mariés à la mairie de ANCY-SUR-MOSELLE (57130) le 28 août 2010 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

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

DONATAIRES

1°) Monsieur Adrien Benjamin **PELISSIER**, écolier, demeurant à METZ (57000) 30, rue Bossuet.

Né à REIMS (51100) le 2 février 2016.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Mademoiselle Augustine Caroline **PELISSIER**, écolière, demeurant à METZ (57000) 30, rue Bossuet.

Née à METZ (57000) le 1er avril 2019.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

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

SEULS ENFANTS du "**DONATEUR**" et ses seuls présomptifs héritiers, ensemble pour le tout ou chacun divisément pour moitié (1/2).

PRESENCE – REPRESENTATION

- Monsieur Nicolas PELISSIER est ici présent.

- Madame Aurélie PELISSIER est ici présente.

- Monsieur Adrien PELISSIER, enfant mineur, est représenté, savoir :

▣ Par Monsieur Nicolas PELISSIER, son père et administrateur légal, s'agissant des biens donnés par Madame Aurélie PELISSIER, conformément à l'article 935 alinéa 2 du Code Civil ;

▣ Par Madame Aurélie PELISSIER, sa mère et administratrice légale, s'agissant des biens donnés par Monsieur Nicolas PELISSIER, conformément à l'article 935 alinéa 2 du Code Civil.

- Mademoiselle Augustine PELISSIER, enfant mineure, est représentée, savoir :

▣ Par Monsieur Nicolas PELISSIER, son père et administrateur légal, s'agissant des biens donnés par Madame Aurélie PELISSIER, conformément à l'article 935 alinéa 2 du Code Civil ;

▣ Par Madame Aurélie PELISSIER, sa mère et administratrice légale, s'agissant des biens donnés par Monsieur Nicolas PELISSIER, conformément à l'article 935 alinéa 2 du Code Civil.

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, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus concernant les donataires mineurs.
- 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 pas 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 postérieurement à la présente donation, l'état ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre des **DONATAIRES**.

Préalablement à la donation-partage objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

PREMIERE OBSERVATION :

ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

Le **DONATEUR** déclare n'avoir consenti jusqu'à ce jour aucune donation.

DEUXIEME OBSERVATION :

CARACTERISTIQUES ACTUELLES ET PATRIMOINE DE LA SOCIETE 4-MIP

1ent – Caractéristiques actuelles de la société :

Suivant actes sous seing privé en date à METZ, du 31 mai 2022, il a été constitué la société ayant actuellement les caractéristiques suivantes :

Forme juridique :

Société civile

Dénomination sociale :

4-MIP

Durée :

99 ans à compter de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Siège social :

30, rue Bossuet, 57000 – METZ

Objet social :

L'objet social tel qu'il résulte des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« *La Société a pour objet :*

- *L'acquisition, la gestion, l'aliénation de toutes parts sociales ou valeurs mobilières.*
- *La prise de participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement,*
- *Toutes prestations de services au profit des sociétés filiales en matière de gestion et notamment en matière administrative, financière et commerciale,*
- *Et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil. »*

Capital social :

Le capital social s'élève à la somme de CINQ MILLIONS DOUZE MILLE SEPT CENTS EUROS (5.012.700,00 Euros). Il est divisé en CINQ CENT UN MILLE DEUX CENT SOIXANTE DIX (501.270) parts sociales de DIX EUROS (10,00 Euros) chacune de valeur nominale, portant les numéros 1 à 501.270 inclus, entièrement souscrites et libérées.

Répartition du capital social :

Le capital social est actuellement réparti de la manière suivante, par suite des apports effectués à la constitution de la société :

Associés	Pleine propriété	Usufruit	Nue-propriété
M. Nicolas	250.635 parts	-	-

PELISSIER	N°1 à 250.635		
Mme Aurélie PELISSIER	250.635 parts N°250.636 à 501.270	-	-
Total	501.270 parts	-	-

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 501.270 parts sociales.

Gérance :

Les fonctions de gérant sont exercées par Monsieur Nicolas PELISSIER et Madame Aurélie KOMOREK, tous deux donateurs aux présentes et ci-dessus plus amplement nommés.

Exercice social :

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et s'achève le 31 décembre de chaque année.

Régime fiscal :

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Mutation entre vifs de titres sociaux :

Un extrait de l'article 11 des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« **Agrément des cessions**

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, à un cessionnaire n'ayant déjà la qualité d'associé et quel que soit son degré de parenté avec le cédant, qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales. »

Répartition du droit de vote en cas de démembrement des titres sociaux :

Un extrait de l'article 10 des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et pour les décisions extraordinaires, à l'exception de celles relatives au changement de nationalité de la société, aux fusions et scissions, à la dissolution de la société, ou encore à l'augmentation des engagements des associés pour lesquelles le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire. »

Immatriculation :

La société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de METZ, le 09 juin 2022. Elle est identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 914.343.132.

Un extrait Kbis est ci-après demeuré annexé.

2ent – Patrimoine de la société :

Les parties déclarent parfaitement connaître les situations patrimoniale et financière de la société « 4-MIP » pour avoir pu prendre dès avant ce jour tous renseignements utiles à ce sujet. Les parties dispensent le notaire soussigné de toute obligation d'information à cet égard.

Les parties déclarent, sous leur entière responsabilité, que la valeur de la société 4-MIP s'élève à CINQ MILLIONS DOUZE MILLE SEPT CENTS EUROS (5.012.700,00 Euros), soit une valeur vénale unitaire par part sociale DIX EUROS (10,00 Euros).

Cette évaluation a été effectuée en dehors de l'intervention du notaire

soussigné, qui a averti les parties des risques inhérents à une évaluation erronée, ce qu'elles reconnaissent.

3ent – Absence de procédure collective et de nantissement sur titres sociaux :

Le **DONATEUR** déclare que la société 4-MIP ne fait l'objet d'aucune procédure collective à ce jour.

Le **DONATEUR** déclare que les titres sociaux objet des présentes ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de nantissement.

Par suite, le **DONATAIRE** sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du **DONATEUR** attachés à la nue-propriété des titres sociaux objet des présentes.

TROISIEME OBSERVATION :

NON-APPLICATION DU DISPOSITIF DUTREIL (ARTICLE 787 B DU CODE GENERAL DES IMPOTS)

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné du dispositif prévu à l'article 787 B du Code Général des Impôts et permettant d'obtenir sous conditions, en cas de transmission à titre gratuit de titres sociaux d'une société opérationnelle ou d'une holding animatrice, une exonération de 75% de la valeur des titres transmis. Les parties reconnaissent également avoir été informées que ce dispositif est applicable aux sociétés interposées dans la limite de deux niveaux d'interposition, l'exonération étant alors limitée à la fraction de la valeur des titres transmis représentative de la valeur de la participation détenue directement (un niveau d'interposition) ou indirectement (deux niveaux d'interposition) dans la société opérationnelle ou la holding animatrice.

Parfaitement informées de l'existence de ce dispositif, les parties ont déclaré ne pas souhaiter en faire application aux présentes.

QUATRIEME OBSERVATION :

PACTES D'ASSOCIES

1ent – Pacte d'associés au niveau de la société 4-MIP :

Les donateurs déclarent être parties à un pacte d'associés sous seing privé en date à METZ, du 31 mai 2022, duquel il résulte ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« Transmission ou cession :

Toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit des parts sociales, notamment, mais sans que cette liste soit exhaustive, les ventes, échanges, apports en société, fusions, cessions judiciaires, constitution de trusts, nantissemements, donations, liquidations, transmissions universelles de patrimoines, liquidations de communauté ou de successions. »

(...)

«

3. Notification de transfert

Toute Partie qui désirerait procéder au Transfert de tout ou partie des Titres qu'elle détient devra informer préalablement les autres Parties par tout moyen écrit offrant la preuve d'un accusé de réception (incluant mais non limitativement, télécopie, e-mail, lettre) (ci-après la « Notification de Transfert »).

La Notification de Transfert devra :

- indiquer le nombre de Titres que le Cédant se propose de transférer,
- indiquer les nom, domicile ou siège social du Cessionnaire à qui il désire céder, qu'il(s) soi(en)t ou non déjà associé(s) de la Société, ainsi que, le cas échéant l'entité qui le Contrôle en dernier ressort,
- indiquer le prix de Cession convenu ou proposé et les modalités de paiement (en ce compris le délai de réalisation du Transfert projeté), ainsi que le cas échéant, la valorisation des Titres résultant du Transfert en cause si cette dernière n'est pas une vente contre numéraire,
- être accompagnée d'une copie de l'offre irrévocable d'acquisition des Titres par le Cessionnaire qui devra énoncer les termes et conditions de son offre,
- indiquer le montant de l'éventuel compte courant du Cédant dans les livres de la Société si le Cessionnaire présenté a indiqué sa volonté de reprendre ce compte courant,
- être accompagnée d'une déclaration du Cessionnaire d'adhésion au Pacte en cas de réalisation du Transfert à son profit.

4. Préemption

4.1. Dispositions générales

Les dispositions ci-après ont pour objet de définir les conditions de mutation des actions de la Société détenues ou qui seront détenues par les actionnaires soussignés.

Sont visées aux présentes, les actions détenues à ce jour par les soussignés mais également les actions qu'ils viendraient à acquérir par tout moyen, notamment par souscription, attribution gratuite ou autrement. Sont également visés les droits de souscription ou d'attribution attachés à toutes les actions de la Société et toutes les valeurs mobilières donnant droit à la souscription ou à l'attribution d'actions de la Société.

Le terme mutation s'entend de toute opération à titre gratuit ou onéreux entraînant un transfert en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit.

4.2. Domaine d'application du droit de préférence

Toute cession des actions de la Société, même entre associés, est soumise au respect du droit de préemption conféré aux associés et ne peuvent intervenir qu'après l'exercice par les autres soussignés de leur droit de préférence dans les conditions ci-après précisées au 4.3 ; à l'exception toutefois des cessions suivantes pour lesquelles le droit de préemption ne s'appliquera pas (les « Transferts Libres ») :

- Transferts entre Associés Fondateurs ;
- Transferts à parts égales aux enfants directs des deux associés fondateurs.

(...)

5. Agrément des cessions

1. Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, à un cessionnaire n'ayant déjà la qualité d'associé et quel que soit son degré de parenté avec le cédant, qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

(...)

6. Inaliénabilité des titres de la société pour une durée déterminée

Compte tenu des motifs exposés au Préambule du présent pacte, les actions de la Société « 4-MIP » appartenant ou venant à appartenir à chacun des signataires du présent pacte sont inaliénables pendant un délai de cinq (5) ans à compter de

l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

A l'expiration du délai ci-dessus indiqué, les cessions d'actions seront soumises aux conditions d'agrément préalable et au droit de préemption prévus aux articles ci-dessus du présent pacte.

Par exception aux dispositions qui précèdent, les actions de la Société « 4-MIP » appartenant ou venant à appartenir à chacun des signataires du présent pacte ne sont pas inaliénables dès lors que la cession desdites actions est effectuée :

- *avec l'accord préalable écrit de chacune des Parties, ou*
- *entre Associés Fondateurs, ou*
- *entre sociétés contrôlées ou sous contrôle conjoint, ou*
- *au profit des enfants directs des deux associés fondateurs. »*

2ent – Pacte d'associés au niveau de la société 45-8 GROUP :

Monsieur Nicolas PELISSIER déclare être partie à un pacte d'associés sous seing privé en date à METZ (Moselle), du 15 septembre 2021, duquel il résulte ce qui suit, ci-après littéralement rapporté, étant ici précisé que la société 4-MIP a la qualité de « holding » au sens donné par ledit pacte :

*« **Transfert** : désigne toute opération entraînant le transfert de propriété ou le démembrement de Titres au bénéfice d'une Partie ou d'un Tiers, à titre onéreux ou non, quelle qu'en soit la forme juridique et pour quelque cause que ce soit (en ce compris notamment la cession, la mutation, la donation, l'apport partiel d'actif, la fusion, la scission, l'apport en société, l'échange, la vente publique ou une forme combinée des formes de transfert de propriété...) »*

« ARTICLE 1 : INALIENABILITE

Aucun Transfert de Titres ne pourra être effectué par les Parties pendant une durée de 5 ans à compter de la date de signature du Pacte, à l'exception des Transferts réalisés :

- a) avec l'accord préalable écrit de chacune des Parties, ou*
- b) entre Associés Fondateurs, ou*
- c) entre Associés Initiaux, ou*
- d) entre Investisseurs, ou*
- e) entre sociétés Contrôlées ou sous Contrôle conjoint, ou*
- f) en application des articles 4.1. du Pacte. »*

(...)

« 4.3.2 Tout projet de Transmission de Titres de la société holding à un Tiers devra être notifié aux Investisseurs dans les conditions prévues à l'article 3.

Les Investisseurs disposeront alors d'un délai de trente (30) jours pour notifier à l'associé Initial leur intention :

- *Soit d'exercer un droit de préemption sur les Titres de la société holding dans les conditions prévues à l'article 3,*
- *Soit de se retirer de la Société dans les conditions prévues à l'article 4.2 si les conditions dudit article sont remplies.*

A compter de la réception de la Notification, l'associé concerné disposera d'un délai de trente (30) jours pour renoncer à son projet de Transfert.

En l'absence de Notification dans ce délai, le projet de Transfert pourra être réalisé librement aux conditions notifiées aux Investisseurs.

4.3.3. Tout projet ayant pour effet d'entraîner une perte de Contrôle de la société holding résultant d'une Opération Financière de même nature que celles visées à l'article 4.3.2 du présent Pacte fera l'objet d'une Notification aux Investisseurs, et pourra donner droit au bénéfice du droit de sortie totale dans les conditions de l'article 4.1. »

3ent – Pacte d'associés au niveau de la société 67-22 IMMO :

Monsieur Nicolas PELISSIER déclare être partie à un pacte d'associés sous seing privé en date à METZ (Moselle), du 17 février 2022, duquel il résulte ce qui suit, ci-après littéralement rapporté, étant ici précisé que la société 4-MIP a la qualité de « holding » au sens donné par ledit pacte :

*« **Transmission ou cession :** Toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit des parts sociales, notamment, mais sans que cette liste soit exhaustive, les ventes, échanges, apports en société, fusions, cessions judiciaires, constitution de trusts, nantissements, donations, liquidations, transmissions universelles de patrimoines, liquidations de communauté ou de successions. »*

(...)

« 2- Tout projet de Transmission de Titres de la société holding à un Tiers devra être notifié aux Investisseurs dans les conditions prévues à l'article « Notification de transfert » ci-dessus.

Les Investisseurs disposeront alors d'un délai de trente (30) jours pour notifier à l'associé leur intention :

- *Soit d'exercer un droit de préemption sur les Titres de la société holding dans les conditions prévues ci-dessus,*
- *Soit de se retirer de la Société dans les conditions prévues ci-dessus.*

A compter de la réception de la Notification, l'associé concerné disposera d'un délai de trente (30) jours pour renoncer à son projet de Transfert.

En l'absence de Notification dans ce délai, le projet de Transfert pourra être réalisé librement aux conditions notifiées aux Investisseurs.

3- Tout projet ayant pour effet d'entraîner une perte de Contrôle de la société holding résultant d'une Opération Financière de même nature que celles visées à l'article ci-dessus du présent Pacte fera l'objet d'une Notification aux associés Partenaires, et pourra donner droit au bénéfice du droit de sortie forcée dans les conditions ci-dessus décrites. »

CINQUIEME OBSERVATION :

CARACTERISTIQUES ACTUELLES ET PATRIMOINE DE LA SCI PELISSIER KOMOREK

1ent – Caractéristiques actuelles de la SCI PELISSIER KOMOREK :

Suivant acte reçu par Maître Marc SERFATY, notaire à NIEDERBRONN LES BAINS (Bas-Rhin), le 19 janvier 2018, il a été constitué la société ayant actuellement les caractéristiques suivantes :

Forme juridique :

Société civile immobilière

Dénomination sociale :

SCI PELISSIER KOMOREK

Durée :

99 ans à compter de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Siège social :

30 rue Bossuet, 57000 – METZ

Objet social :

L'objet social tel qu'il résulte des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« La société a pour objet :

- la propriété et la gestion de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent ;
- l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles ;
- la construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;
- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination ;
- l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux ;
- l'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire, avec ou sans recours à des instruments financiers, produits de couverture de taux, swap et toute forme de dérivés de crédits, et tout particulièrement pour permettre le financement des acquisitions susmentionnées ;
- à titre exceptionnel la vente des immeubles sociaux ;
- la mise à disposition gratuite des biens appartenant à la société au profit des associés contre le remboursement des charges usufruituaires ;
- toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire ;
- et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société. »

Capital social :

Le capital social s'élève à la somme de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 Euros). Il est divisé en CENT (100) parts sociales de VINGT EUROS (20,00 Euros) chacune de valeur nominale, portant les numéros 1 à 100 inclus.

Répartition du capital social :

Le capital social est réparti de la manière suivante, par suite des apports effectués à la constitution de la société :

Associés	Pleine propriété	Usufruit	Nue-proprieté
M. Nicolas PELISSIER	50 parts N°1 à 50	-	-
Mme Aurélie PELISSIER	50 parts N°51 à 100	-	-
Total	100 parts	-	-

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts sociales.

Gérance :

Les fonctions de gérant sont exercées par Monsieur Nicolas PELISSIER et Madame Aurélie KOMOREK, donateurs aux présentes et ci-dessus plus amplement nommés.

Exercice social :

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et s'achève le 31 décembre de chaque année.

Régime fiscal :

La société est soumise au régime des sociétés de personnes.

Immatriculation :

La société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de METZ, le 02 février 2018. Elle est identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 835.061.011.

Un extrait Kbis est ci-après demeuré annexé.

Mutations entre vifs de titres sociaux :

Un extrait de l'article 13 des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« Toute opération ayant pour but ou pour résultat, le transfert entre toutes personnes existantes, physiques ou morales, de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales, si ce n'est entre associés, doit être autorisée par une décision du ou des associés représentant plus de la moitié du capital social. »

Répartition du droit de vote en cas de démembrement des parts sociales :

Un extrait de l'article 9 des statuts est ci-après littéralement rapporté :

*« **Usufruit***

En cas d'usufruit sur les parts sociales, l'usufruitier exercera le droit de vote tant aux assemblées générales ordinaires qu'extraordinaires, auxquelles le nu-proprétaire sera néanmoins convoqué.

Le droit de prendre communication et copie, indiqué ci-dessus, appartient indistinctement à l'usufruitier et au nu-proprétaire. »

2ent – Patrimoine de la SCI PELISSIER KOMOREK :

Les parties déclarent parfaitement connaître les situations patrimoniale et financière de la société « PELISSIER KOMOREK » pour avoir pu prendre dès avant ce jour tous renseignements utiles à ce sujet. Les parties dispensent le notaire soussigné de toute obligation d'information à cet égard.

Les parties déclarent, sous leur entière responsabilité, que la valeur de la société PELISSIER KOMOREK s'élève à DEUX MILLE EUROS (2.000,00 Euros), soit une valeur vénale unitaire par part sociale VINGT EUROS (20,00 Euros).

Cette évaluation a été effectuée en dehors de l'intervention du notaire soussigné, qui a averti les parties des risques inhérents à une évaluation erronée, ce qu'elles reconnaissent.

3ent – Absence de procédure collective et de nantissement sur titres sociaux :

Le **DONATEUR** déclare que la société SCI PELISSIER KOMOREK ne fait l'objet d'aucune procédure collective à ce jour.

Le **DONATEUR** déclare que les titres sociaux objet des présentes ne font l'objet d'aucune inscription de privilège de nantissement.

4ent – Absence de pacte d'associés :

Le **DONATEUR** déclare ne pas être partie à un pacte d'associés dont les clauses auraient pour objet ou pour effet d'empêcher, restreindre ou conditionner l'effectivité des présentes.

Ceci exposé, il est passé à la donation-partage objet des présentes.

AGREMENT – DROIT DE PREEMPTION – AUTORISATION - INALIENABILITE

AU TITRE DES STATUTS DE LA SOCIETE 4-MIP

Les associés de la société 4-MIP, tous ici présents, déclarent en tant que de besoin de donner leur plein et entier agrément à la présente mutation de parts sociales.

AU TITRE DU PACTE D'ASSOCIES AU NIVEAU DE LA SOCIETE 4-MIP

Les parties au pacte d'associés, tous ici présents, déclarent en tant que de besoin autoriser la présente mutation de titres sociaux et renoncer à appliquer l'une quelconque des clauses du pacte qui aurait pour effet de restreindre, empêcher ou conditionner l'effectivité des présentes.

AU TITRE DU PACTE D'ASSOCIES AU NIVEAU DE LA SOCIETE 45-8 GROUP

Les parties au pacte d'associés, ont, suivant décision sous seing privé en date du 20 juin 2022, ci-après demeurée annexée, autorisé la présente mutation de titres sociaux et renoncé à appliquer l'une quelconque des clauses du pacte qui aurait pour effet de restreindre, empêcher ou conditionner l'effectivité des présentes.

AU TITRE DU PACTE D'ASSOCIES AU NIVEAU DE LA SOCIETE 67-22 IMMO

Les parties au pacte d'associés, ont, suivant décision sous seing privé en date du 20 juin 2022, ci-après demeurée annexée, autorisé la présente mutation de titres sociaux et renoncé à appliquer l'une quelconque des clauses du pacte qui aurait pour effet de restreindre, empêcher ou conditionner l'effectivité des présentes.

AU TITRE DES STATUTS DE LA SCI PELISSIER KOMOREK

Les associés de la SCI PELISSIER KOMOREK, tous ici présents ou représentés, déclarent donner leur plein et entier agrément à la présente mutation de parts sociales.

ADHESION AU PACTE D'ASSOCIES SOCIETE 4-MIP

Les **DONATAIRES** déclarent, par l'intermédiaire de leurs représentants, adhérer au pacte d'associés régularisé par les associés de la société 4-MIP.

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 Madame Aurélie PELISSIER et Monsieur Nicolas PELISSIER

Article un

La nue-propriété de DEUX CENT NEUF MILLE DEUX CENT QUATRE VINGTS (209.280) parts sociales de la société 4-MIP, dont les caractéristiques sont rappelées dans l'exposé qui précède, portant les numéros 1 à 209.280 inclus.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à DEUX MILLIONS QUATRE VINGT DOUZE MILLE HUIT CENTS EUROS (2.092.800,00 Euros),

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 70%, soit: SEPT CENT TRENTE DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGTS EUROS (732.480,00 Euros),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 70%, soit: SEPT CENT TRENTE DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGTS EUROS (732.480,00 Euros),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de SIX CENT VINGT SEPT MILLE HUIT CENT QUARANTE EUROS,

Ci, 627 840,00 EUR

Article deux

La nue-propriété de DEUX CENT NEUF MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT (209.280) parts sociales de la société 4-MIP, dont les caractéristiques sont rappelées dans l'exposé qui précède, portant les numéros 250.636 à 459.915 inclus.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à DEUX MILLIONS QUATRE VINGT DOUZE MILLE HUIT CENTS EUROS (2.092.800,00 Euros),

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 70%, soit: SEPT CENT TRENTE DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGTS EUROS (732.480,00 Euros),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 70%, soit: SEPT CENT TRENTE DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGTS EUROS (732.480,00 Euros),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de SIX CENT VINGT SEPT MILLE HUIT CENT QUARANTE EUROS,

Ci, 627 840,00 EUR

Article trois

La nue-propriété de QUARANTE NEUF (49) parts sociales de la société SCI PELISSIER KOMOREK, dont les caractéristiques sont rappelées dans l'exposé qui précède, portant les numéros 2 à 50 inclus.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à NEUF CENT QUATRE VINGTS

EUROS (980,00 Euros),

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 70%, soit: TROIS CENT QUARANTE TROIS EUROS (343,00 Euros),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 70%, soit: TROIS CENT QUARANTE TROIS EUROS (343,00 Euros),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de DEUX CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS,

Ci, 294,00 EUR

Article quatre

La nue-propriété de QUARANTE NEUF (49) parts sociales de la société SCI PELISSIER KOMOREK, dont les caractéristiques sont rappelées dans l'exposé qui précède, portant les numéros 52 à 100 inclus.

Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à NEUF CENT QUATRE VINGTS EUROS (980,00 Euros),

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 70%, soit: TROIS CENT QUARANTE TROIS EUROS (343,00 Euros),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 70%, soit: TROIS CENT QUARANTE TROIS EUROS (343,00 Euros),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de DEUX CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS,

Ci, 294,00 EUR

Ensemble **1 256 268,00 EUR**

Valeur totale de la masse : **1 256 268,00 EUR**

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent à la moitié de la masse des biens donnés et partagés soit **SIX CENT VINGT HUIT MILLE CENT TRENTE QUATRE EUROS (628.134,00 Euros)**.

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 Adrien PELISSIER

Il lui est attribué, ce qui est accepté pour son compte par ses représentants :

- La nue-propriété du bien désigné à l'article un de la masse
(droits sociaux)

D'une valeur de SIX CENT VINGT SEPT MILLE HUIT
CENT QUARANTE EUROS,
Ci,..... 627 840,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article trois de la masse
(droits sociaux)

D'une valeur de DEUX CENT QUATRE VINGT
QUATORZE EUROS,
Ci,..... 294,00 EUR

Soit total égal à 628 134,00 EUR

Attributions à Mademoiselle Augustine PELISSIER

Il lui est attribué, ce qui est accepté pour son compte par ses représentants :

- La nue-propriété du bien désigné à l'article deux de la masse
(droits sociaux)

D'une valeur de SIX CENT VINGT SEPT MILLE HUIT
CENT QUARANTE EUROS,
Ci,..... 627 840,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article quatre de la masse
(droits sociaux)

D'une valeur de DEUX CENT QUATRE VINGT
QUATORZE EUROS,
Ci,..... 294,00 EUR

Soit total égal à 628 134,00 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 emploi 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

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

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

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

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

En cas d'exercice du droit de retour, le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature sur le **BIEN** donné soit une simple exécution en valeur.

Si le **BIEN** a été aliéné et que le **DONATEUR** a consenti à l'aliénation 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.

Toutefois, il est expressément convenu qu'en tout état de cause, le droit de retour conventionnel ne pourra s'appliquer que dans l'impossibilité de faire prévaloir l'attribution résiduelle dont il est question ci-après.

CLAUSE DE RESIDUO

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

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

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

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

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

ACTION REVOCATOIRE

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

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

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

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

1° Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;

2° S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;

3° S'il lui refuse des aliments."

Il est convenu qu'en cas d'aliénation à titre des biens donnés, l'action révocatoire se reportera automatiquement sur les biens qui en seront la représentation, sauf renonciation expresse du **DONATEUR** à ce report automatique.

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.

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.

REVERSION D'USUFRUIT – BIENS COMMUNS

Les **DONATAIRES** seront nus-propriétaires à compter de ce jour des biens communs donnés aux termes du présent acte et compris dans leur attribution.

Les **DONATEURS** font réserve expresse à leur profit de l'usufruit de ces biens.

En outre, chaque donateur constitue au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif des entiers biens dont il s'agit qui s'exercera dès le décès du prémourant, sans réduction.

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

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

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

CAS DE REVOCATION DE L'USUFRUIT SUCCESSIF

La présente constitution d'usufruit successif sera révoquée de plein droit en cas d'introduction d'une procédure en divorce, par assignation ou requête conjointe, ou en séparation de corps, ou en cas de signature d'une convention sous signature privée contresignée par avocats portant divorce par consentement mutuel, sauf volonté contraire du **DONATEUR**.

CONDITIONS SPECIFIQUES AUX TITRES SOCIAUX DONNES : QUASI-USUFRUIT EN CAS DE MUTATION A TITRE ONEREUX

Dans l'hypothèse où les titres démembrés donnés viendraient à faire l'objet d'une cession totale ou partielle ou de toute autre opération ayant dégagé des liquidités, le **DONATAIRE** consent dès à présent à ce que l'usufruitier bénéficie d'un quasi-usufruit sur le produit de l'opération conformément à l'article 587 du Code Civil et perçoive ainsi l'intégralité dudit produit.

Les conditions de ce quasi-usufruit et obligations respectives du quasi-usufruitier et du nu-propriétaire sont précisées ci-après.

Dans cette hypothèse, les parties s'engagent à régulariser un acte authentique contenant constat d'ouverture de quasi-usufruit le moment venu, qui fixera précisément l'assiette du quasi-usufruit.

Il est expressément convenu que si en raison des dispositions fiscales applicables au jour de la cession, il est dû une quelconque somme au titre de la plus-

value (impôt et/ou prélèvements sociaux), le montant dû sera acquitté :

- Si la société est soumise à l'impôt sur les sociétés, par le quasi-usufruitier en totalité, conformément au BOI-RPPM-PVBMI-20-10-20-60 n°140 ;
- Si la société est soumise au régime des sociétés de personnes, par le quasi-usufruitier en totalité également, la part acquittée par le quasi-usufruitier pour le compte des nus-proprétaires venant alors en déduction de sa dette de restitution.

CONDITIONS DU QUASI-USUFRUIT

Le quasi-usufruit s'exercera dans les conditions de l'article 587 du Code Civil et ainsi qu'il est convenu ci-après.

L'article 587 du Code Civil détermine les droits de l'usufruitier sur des biens consommables. Il dispose littéralement que « *si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge de rendre à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur estimée à la date de restitution.* »

OBJET DE LA CONVENTION

La convention aura pour objet :

- De définir les conditions de l'exercice des droits du quasi-usufruitier,
- De définir les modalités de recouvrement de la créance de restitution qui sera due au créancier nu-proprétaire par la succession du quasi-usufruitier.

OBJET DU QUASI-USUFRUIT

L'objet du quasi-usufruit sera le prix de cession ou d'annulation des titres sociaux démembrés ayant fait l'objet de la donation, déduction faite de la fraction d'impôt et de prélèvements sociaux sur la plus-value incombant aux nus-proprétaires mais pris en charge par le quasi-usufruitier si la société est soumise au régime des sociétés de personnes.

Cette somme qui fera l'objet d'un acte constatant son montant définitif constituera l'assiette des droits du quasi-usufruitier.

NAISSANCE DU QUASI-USUFRUIT ET DATE D'EFFET DE LA CONVENTION

D'un commun accord entre les parties, le versement effectif du produit de l'aliénation à titre onéreux entre les mains de l'usufruitier n'aura pas d'impact sur la naissance du quasi-usufruit, dont la date d'effet sera en toutes circonstances la date de l'acte constatant l'aliénation. En effet, les parties conviennent que :

- Pour la partie du produit de cession payée comptant, l'usufruit se reportera automatiquement sur la somme versée à l'usufruitier, générant un quasi-usufruit à son profit, conformément à l'article 587 du Code Civil ;
- Pour la partie du produit de cession payable à terme, le cas échéant, l'usufruitier bénéficiera d'un quasi-usufruit conventionnel sur la créance en résultant. En conséquence, il sera seul à pouvoir en demander le remboursement et percevra seul les sommes à lui versées à ce titre sous forme de quasi-usufruit, conformément à l'article 587 du Code Civil, sans le concours ni l'autorisation du nu-proprétaire.

La convention qui sera régularisée entre usufruitier et nu-proprétaire suite à l'aliénation ne fera donc pas naître le quasi-usufruit, qui sera préexistant, mais ne fera qu'en constater l'assiette totale, indépendamment des modalités de versement du produit de l'aliénation à l'usufruitier, afin de déterminer précisément la dette du quasi-usufruitier à l'égard du nu-proprétaire.

EXTINCTION DU QUASI-USUFRUIT

Le quasi-usufruit s'éteindra au décès du survivant de Monsieur et Madame PELISSIER, entraînant l'exigibilité de la créance de restitution.

En effet, en raison de la réversion d'usufruit consentie, chacun de Monsieur et Madame PELISSIER est investi d'un droit d'usufruit en second prenant naissance sous condition de sa survie à son conjoint.

Chacun de Monsieur et Madame PELISSIER consentira à exercer son usufruit en second, pour le cas où il s'ouvrirait, sous la forme d'un quasi-usufruit tel que présentement défini et conformément aux conditions stipulées dans la convention contenant reconnaissance de quasi-usufruit.

En conséquence, l'exigibilité de la créance de restitution se trouvera reportée au décès du survivant des époux, ce à quoi le créancier nu-propriétaire consentira expressément en tant que de besoin.

Par ailleurs, les parties rappelleront qu'aux termes des présentes, il aura été inséré la clause suivante, à laquelle elles déclareront vouloir rester soumises :

*« La présente constitution d'usufruit successif sera révoquée de plein droit en cas d'introduction d'une procédure en divorce, par assignation ou requête conjointe, ou en séparation de corps, ou en cas de signature d'une convention sous signature privée contresignée par avocats portant divorce par consentement mutuel, sauf volonté contraire du **DONATEUR**. »*

DROITS DU QUASI-USUFRUITIER

Conformément aux dispositions de l'article 587 du Code Civil, le quasi-usufruitier bénéficiera de toutes les prérogatives résultant de cette qualité ; à ce titre et sous les restrictions ci-après apportées, il pourra disposer du prix de cession net de fiscalité des titres démembrés concernés comme s'il en était plein propriétaire, sauf l'effet de l'obligation d'emploi stipulée ci-dessous.

Le quasi-usufruitier disposera librement de la totalité du prix de cession net de fiscalité desdits titres, sans avoir à requérir l'intervention du créancier nu-propriétaire, mais à charge pour lui d'en opérer la restitution selon les modalités définies ci-après.

En aucun cas, le créancier nu-propriétaire ne pourra revendiquer ou exciper de quelque droit que ce soit à l'égard des tiers contractants du quasi-usufruitier.

REVENUS

Le quasi-usufruitier ayant la jouissance des biens ou placements réalisés au moyen des fonds objet du quasi-usufruit (qu'il s'agisse de la fraction du produit de l'aliénation payée à terme ou du produit du remboursement d'une créance de paiement à terme) jusqu'à son décès, il aura seul droit aux revenus desdits biens.

Que les intérêts, dividendes, loyers, redevances ou autre qui seraient produits par les sommes en cause ou leurs emplois seront virés directement au compte personnel du quasi-usufruitier

Par dérogation aux dispositions de l'article 586 du Code civil, il est expressément convenu que les revenus mis en distributions postérieurement au décès du quasi-usufruitier appartiendront intégralement au créancier nu-propriétaire.

Il fera de même pour les titres qui seraient acquis en remploi de revenus qu'il aurait perçus.

GARANTIE DE LA CREANCE DU NU-PROPRIETAIRE

Par application de l'article 602 du Code civil et de convention expresse, le quasi-usufruitier sera dispensé de fournir caution et aura tous pouvoirs pour gérer le prix de cession des titres sociaux démembrés et la créance de paiement à terme objet du quasi-usufruit, sauf à respecter l'une ou l'autre branche de l'obligation alternative dont il est question ci-après.

En vue de permettre le maintien des droits du nu-propriétaire devenu créancier chirographaire, le quasi-usufruitier s'engage à respecter à son choix

exclusif, l'une ou l'autre des branches de l'obligation alternative suivante, ce qui est expressément accepté par le nu-propiétaire :

Première branche de l'obligation alternative : obligation d'emploi

Dans cette première branche de l'alternative, le quasi-usufruitier devra, et ceci afin de permettre l'apurement de sa dette de restitution à l'égard du créancier nu-propiétaire, employer le prix de cession et le produit de l'aliénation de la créance de paiement à terme intégralement et exclusivement en l'acquisition de :

- Biens ou droits immobiliers, sis dans l'espace économique européen, acquis directement ou via une SCI ou tout autre forme de société et versement en compte courant d'associé à l'effet de permettre le financement de l'acquisition ou la réalisation de travaux

- Parts de SCPI, OPCV
- Produits d'épargne monétaire
- Valeurs Mobilières
- Contrat de capitalisation
- Objets d'art ou de collection
- Réalisation de travaux (construction, reconstruction, agrandissement, amélioration, rénovation).

Les investissements portant sur des produits bancaires devront être réalisés exclusivement auprès d'établissement financiers répondant aux stress-test opérés dans le cadre des normes BALE III et SOLVENCY II.

Le notaire soussigné attire l'attention des requérants sur l'absence d'obligation pour l'établissement bancaire et financier teneur du compte de veiller à la réalisation des emplois de fonds selon les modalités prévues aux présentes.

Le quasi-usufruitier s'obligera à notifier dans les meilleurs délais au créancier tout changement dans la désignation des comptes.

Pour le bon fonctionnement et le contrôle de l'obligation d'emploi du quasi-usufruit ainsi établi, il sera expressément convenu :

- Que le prix de vente à provenir de la cession des titres démembrés et le produit du remboursement de la créance de paiement à terme soumis à quasi-usufruit sera déposé sur un ou plusieurs comptes séparés dont l'intitulé permettra d'en conserver l'identification par rapport à l'ensemble des comptes du quasi-usufruitier ;
- Que la souscription de tout contrat ou produit financier ou acquisition de tout bien immobilier proviendra exclusivement de ce ou de ces comptes identifiés et qu'il sera fait par le quasi-usufruitier aux termes de la présente convention ; que lesdits investissements dans des supports financiers feront l'objet d'une « inscription individualisée ».

Seconde branche de l'obligation alternative : clause chirographaire

Dans cette seconde branche de l'alternative, le quasi-usufruitier s'engage à maintenir dans son patrimoine des biens ou droits offrant dans des conditions de marché normales une valeur nette suffisante pour permettre d'apurer sa dette de restitution à l'égard du nu-propiétaire, quel que soit la nature des emplois ou emplois successifs qu'il effectuera.

En conséquence, et quelle que soit la branche de l'alternative exercée, le démembrement ne se reportera pas sur les biens acquis par le quasi-usufruitier au moyen du prix de vente des titres démembrés, le quasi-usufruitier en étant seul plein propriétaire et pouvant donc en disposer à ce titre.

INFORMATION DU CREANCIER NU-PROPRIETAIRE

Pour les investissements financiers :

Le quasi-usufruitier s'engagera auprès du créancier nu-propiétaire pour que la banque choisie lui transmette une fois par an au moins un relevé des opérations effectuées sur les supports d'investissements par lui choisis.

Pour les investissements immobiliers :

Le quasi-usufruitier s'engagera auprès du créancier nu-propriétaire à le tenir informé de tout investissement immobilier réalisé en lui fournissant copie de l'acte d'achat, copie du dossier de permis de construire, copie des factures de travaux et rapport de gestion locative le cas échéant.

Le quasi-usufruitier administrera les biens en "bon père de famille" et aux charges de droit, et devra faire dresser état des immeubles au moins une fois tous les cinq ans.

RESTITUTION EN FIN D'USUFRUIT

Modalités d'apurement de la dette de restitution

A compter du jour du décès du quasi-usufruitier, la dette de restitution de ce dernier à l'égard du nu-propriétaire deviendra exigible.

Les parties sont convenues que l'obligation de restitution s'exécutera, au choix du créancier nu-propriétaire :

- Soit en valeur ;
- Soit en nature, par prélèvement sur la masse successorale des actifs correspondants aux investissements et réinvestissements successifs issus du prix de cession des titres démembrés, le tout dans les conditions ci-dessus exposées. Les biens sur lesquels s'exercera la restitution, ne pourront en aucun cas correspondre aux emplois et remplois des fruits ou dividendes des biens issus des emplois ou remplois.

Pour se libérer des sommes dues au créancier nu-propriétaire, les ayants-droits du quasi-usufruitier disposeront d'un délai d'un an à compter du décès du quasi-usufruitier.

À défaut, les sommes dues porteront intérêts au taux annuel de 3%, sans qu'il soit besoin d'une sommation de payer.

Le créancier nu-propriétaire justifiera à l'établissement teneur du compte de l'extinction du quasi-usufruit par la simple production d'un extrait de l'acte de décès du quasi-usufruitier et de sa qualité de propriétaire par la production d'une expédition du présent acte.

Montant de la dette de restitution

La créance du nu-propriétaire à l'égard du quasi-usufruitier sera égale :

- 1- A défaut de réinvestissement des sommes et du produit du remboursement de la créance de paiement à terme objet du quasi-usufruit, au prix de cession du bien démembré, quelles que soient ses modalités de versement, révisé en fonction de la variation indexée sur l'indice OAT 10 ans ou de l'indice qui viendrait s'y substituer, pour sa valeur au jour de l'exigibilité de la créance.
- 2- En cas de réinvestissement des sommes et du produit de la créance de paiement à terme objet du quasi-usufruit, à la valeur, au jour de l'exigibilité de la créance, des biens acquis en emploi ou des biens qui leur seraient par la suite subrogés.

Toutefois, dans l'hypothèse où par suite de l'indexation ou de la revalorisation susvisées, la somme devant revenir au créancier nu-propriétaire serait finalement inférieure au prix de l'aliénation, le montant de la dette de restitution serait en tout état de cause égal au prix de cession du bien démembré tel qu'indiqué au paragraphe « **Objet du quasi-usufruit** ».

DECLARATION DU CREANCIER NU-PROPRIETAIRE

Le créancier nu-propriétaire reconnaîtra avoir été informé par le notaire soussigné :

- Que le paiement de la créance de restitution est subordonné à ce que la consistance des biens du quasi-usufruitier, au jour de la cessation de son usufruit, permette ce paiement ;
- Des risques encourus soit par suite de la libre disposition des fonds (somme en numéraire) et valeurs mobilières entre les mains du quasi-usufruitier, notamment en ce qui concerne le risque d'insolvabilité, soit aussi par suite de dispositions entre vifs ou de dernières volontés à titre gratuit de la part du quasi-usufruitier ;
- De l'intérêt qu'il y aurait pour lui, le cas échéant, de faire garantir la créance de restitution dont il est titulaire, par une ou plusieurs sûretés personnelles et/ou réelles ;
- Qu'en l'absence de garanties réelles ou personnelles, la créance de restitution aura un caractère chirographaire et qu'il pourra, de ce fait, se trouver en concurrence avec d'autres créanciers dans une répartition au « marc le franc ».

Connaissance prise de ce qui précède, le créancier nu-propriétaire :

- dispensera expressément le quasi-usufruitier de fournir une sûreté pour garantir le paiement de la créance de restitution ci-dessus stipulée ;
- requerra le notaire soussigné à l'effet d'instrumenter la convention de la sorte, faisant son affaire personnelle des conséquences susceptibles de résulter de l'impossibilité de recouvrer sa créance de restitution, en tout ou partie ;
- déchargera, par suite, le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs à tout collaborateur du notaire soussigné à l'effet de régulariser, en cas de mutation à titre onéreux des titres sociaux démembrés concernés ayant généré des liquidités, une convention contenant reconnaissance de quasi-usufruit sur le produit de la mutation à titre onéreux desdits biens, dans les conditions définies ci-dessus. Les parties conviennent de déroger à l'article 1161 du Code Civil. En conséquence, elles pourront être représentées par un mandataire unique, y compris en cas d'opposition d'intérêt.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les titres sociaux objet des présentes appartiennent aux donateurs comme dépendant de la communauté existant entre eux pour leur avoir été attribués en rémunération de l'apport de titres sociaux dépendant eux-mêmes de ladite communauté, à la constitution des sociétés concernées.

CONDITION PARTICULIERE : TIERCE ADMINISTRATION

PENDANT LA MINORITE DES DONATAIRES

A titre de condition particulière, et conformément à la possibilité donnée par l'article 384 du Code civil, il est expressément convenu que, pendant toute la durée de la minorité du **DONATAIRE**, les biens donnés et leurs fruits seront administrés, pour le compte de ce dernier, par Madame Julie André Rose CHAPUY, née à METZ (Moselle), le 25 juin 1984, avocate. Le **DONATEUR** déclare ne pas vouloir instituer de tiers administrateur subsidiaire en cas de décès, renonciation ou empêchement pour une raison quelconque du tiers administrateur susnommé de remplir ses fonctions.

Le tiers administrateur disposera des pouvoirs de réaliser tous actes conservatoires, d'administration et de disposition, y compris ceux qu'un tuteur ne pourrait réaliser sans l'accord préalable du juge des tutelles. Par ailleurs, il est expressément convenu qu'en cas d'aliénation des biens donnés, la tierce administration se reportera sur les biens qui en seront la représentation.

PENDANT LA MAJORITE DES DONATAIRES ET JUSQU'A LEURS 25 ANS

Le **DONATEUR** impose à titre de charge, comme condition essentielle et déterminante des présentes, que la tierce administration s'exerce aux mêmes conditions que ci-dessus à l'égard des **DONATAIRES** devenus majeurs, tant qu'ils n'auront pas atteint à l'âge de 25 ans.

OBLIGATION D'EMPLOI A LA CHARGE DES DONATAIRES

Le **DONATEUR** impose à titre de condition essentielle et déterminante des présentes au **DONATAIRE**, tant qu'il n'aura pas atteint l'âge de 25 ans (cette limite s'appréciant individuellement au niveau de chaque donataire), qu'il devra respecter les modalités de placement et d'emploi du prix de cession des titres sociaux donnés, ou des biens subrogés acquis en emploi ou remploi dudit prix de cession, ou bien encore la somme perçue dans le cadre du remboursement de la dette de restitution du quasi-usufructier, le cas échéant, définies ci-après, dans l'éventualité où la tierce administration aurait pris fin pour une raison quelconque antérieurement à la limite ci-dessus fixée :

- Conditions de placement : A défaut d'emploi des fonds conformément à ce qui est stipulé au paragraphe « Emploi des fonds possible » qui suit, lesdits fonds devront être placés en bon gestionnaire, c'est-à-dire prioritairement être investis :
 - o dans un projet immobilier direct (notamment acquisition d'un bien immobilier, construction, réalisation de travaux sur un bien immobilier appartenant au **DONATAIRE**) ou indirect (notamment acquisition de parts ou actions d'une société à prépondérance immobilière, souscription au capital social initial ou par augmentation de capital social d'une telle société, financement d'un projet immobilier via apport en compte courant d'associé)
 - o placement en supports monétaires ou obligataires, produits d'épargne réglementée (livrets, plan d'épargne logement,...),
 - o fonds à garantie de capital ou en titres cotés, SICAV, FCP, produits structurés actions, sur comptes titres, contrat de capitalisation, assurance-vie,
 - o ou tout autre support d'investissement proposé par des établissements bancaires de notoriété.
- Emploi des fonds possible : Les fonds pourront être employés dans le financement des études ou d'un projet professionnel du **DONATAIRE**.

Une fois âgés de 25 ans, le **DONATAIRE** pourra disposer librement des sommes en cause.

Cette clause n'est stipulée à titre de condition essentielle et déterminante des présentes par le **DONATEUR** que dans l'intérêt du **DONATAIRE**. Elle vise à l'empêcher de perdre de manière inconsidérée, ce qu'il serait le premier à regretter, les biens donnés ou ce qui en sera la représentation avant qu'il ne soit solidement implanté dans la vie d'adulte.

Cette clause est expressément acceptée par les représentants du **DONATAIRE** pour son compte.

SANCTION DU NON-RESPECT PAR LE DONATAIRE DES CONDITIONS LIEES A LA TIERCE ADMINISTRATION ET A L'OBLIGATION D'EMPLOI

Le **DONATEUR** rappelle que le maintien de la tierce administration au-delà de la majorité des donataires et jusqu'à leurs 25 ans ainsi que l'obligation d'emploi ci-dessus stipulées constituent des conditions impulsives et déterminantes des présentes.

En cas de non-respect desdites conditions, la révocation de la donation-partage à l'égard du **DONATAIRE** fautif sera encourue. Le **DONATEUR** sera libre de

prononcer ou non la révocation, selon sa volonté, étant précisé que la révocation pourra être prononcée sans que cela nécessite un quelconque jugement. En cas de décès du **DONATEUR**, cette action pourra être exercée par ses ayants-droit.

Ces conditions particulières de révocation sont expressément acceptées par le **DONATAIRE** ou son représentant.

Il est en outre rappelé :

- Que la caducité de la donation-partage pour inexécution des conditions ci-dessus sera encourue que cette inexécution soit fautive ou non ;
- Que la révocation doit intervenir dans les cinq ans du jour où le **DONATEUR** a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer lorsque la donation porte sur des biens meubles.

Enfin, il est précisé que pour le cas où les titres sociaux objet de la donation-partage viendraient à être cédés, l'action révocatoire se reportera automatiquement :

- En cas de partage du prix de cession, sur la quote-part revenant au **DONATAIRE** ;
- En cas de emploi dans l'acquisition d'un bien subrogé, sur le bien acquis ;
- En cas de quasi-usufruit, sur la créance de restitution.

En conséquence, l'éventuelle renonciation par le **DONATEUR** à l'action révocatoire qui serait contenue dans l'acte de cession des titres sociaux objet des présentes n'aura pour effet que de libérer lesdits titres de l'action révocatoire, mais ne constituera pour autant aucunement une renonciation définitive du **DONATEUR** à l'exercice de l'action révocatoire, laquelle se reportera selon les modalités sus-indiquées.

Le principe de ce report est dès à présent expressément accepté par le **DONATAIRE** ou son représentant.

CONDITIONS – TITRES SOCIAUX

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les titres sociaux donnés et en avoir une copie en sa possession. Il dispense expressément le notaire soussigné de toute obligation d'information à cet égard.

De même, le **DONATAIRE** déclare avoir pris parfaite connaissance, dès avant ce jour, du contenu des pactes d'associés dont l'existence est rappelée en l'exposé qui précède. Il dispense expressément le notaire soussigné de toute obligation à cet égard.

Il est expressément convenu que pour le cas où les titres sociaux objet des présentes n'auraient pas été intégralement libérés à ce jour, la charge de la libération incombera à titre définitif au **DONATEUR**, qui remboursera le **DONATAIRE** de toute somme que ce dernier aurait été amené à exposer à ce titre sur justificatif du versement, ainsi que le **DONATEUR** s'y engage.

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.

FISCALITE

PRESOMPTION DE PROPRIETE

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

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

DECLARATIONS FISCALES

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

RAPPEL FISCAL

Le **DONATEUR** déclare n'avoir consenti aucune donation au **DONATAIRE** au cours des quinze dernières années.

LIQUIDATION DU MONTANT DES DROITS DE MUTATION A TITRE GRATUIT

CONCERNANT MONSIEUR ADRIEN PELISSIER

Monsieur Adrien PELISSIER a reçu de Monsieur Nicolas PELISSIER :

Part lui revenant :	314 067,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	314 067,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 100 000,00 €
Part nette taxable :	214 067,00 €
Calcul des droits :	
8 072,00 x 5% :	403,60 €
4 037,00 x 10% :	403,70 €
3 823,00 x 15% :	573,45 €
198 135,00 x 20% :	39 627,00 €
Total des droits :	41 007,75 €
Droits à payer :	41 008,00 €

Monsieur Adrien PELISSIER a reçu de Madame Aurélie PELISSIER :

Part lui revenant :	314 067,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	314 067,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 100 000,00 €
Part nette taxable :	214 067,00 €
Calcul des droits :	
8 072,00 x 5% :	403,60 €
4 037,00 x 10% :	403,70 €
3 823,00 x 15% :	573,45 €
198 135,00 x 20% :	39 627,00 €
Total des droits :	41 007,75 €
Droits à payer :	41 008,00 €

CONCERNANT MADEMOISELLE AUGUSTINE PELISSIER**Mademoiselle Augustine PELISSIER a reçu de Monsieur Nicolas PELISSIER :**

Part lui revenant :	314 067,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	314 067,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 100 000,00 €
Part nette taxable :	214 067,00 €
Calcul des droits :	
8 072,00 x 5% :	403,60 €
4 037,00 x 10% :	403,70 €
3 823,00 x 15% :	573,45 €
198 135,00 x 20% :	39 627,00 €
Total des droits :	41 007,75 €
Droits à payer :	41 008,00 €

Mademoiselle Augustine PELISSIER a reçu de Madame Aurélie PELISSIER :

Part lui revenant :	314 067,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	314 067,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 100 000,00 €
Part nette taxable :	214 067,00 €

Calcul des droits :	
8 072,00 x 5% :	403,60 €
4 037,00 x 10% :	403,70 €
3 823,00 x 15% :	573,45 €
198 135,00 x 20% :	39 627,00 €
Total des droits :	41 007,75 €
Droits à payer :	41 008,00 €
Total des droits à payer	164 032,00 €

FORMALITES

ENREGISTREMENT

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

FORME - CONDITION ET OPPOSABILITE DES MUTATIONS

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

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

DISPENSE DE SIGNIFICATION

CONCERNANT LA SOCIETE 4-MIP

A l'instant est intervenu :

Monsieur Nicolas PELISSIER, susnommé, gérant de la société 4-MIP, LEQUEL, connaissance prise de ce qui précède par la lecture que lui en a donné le notaire soussigné, déclare, ès-qualités, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil, accepter la cession de droit sociaux résultant de la présente donation-partage, en vue de son opposabilité à la société, et par conséquent, dispenser les parties de la signification par exploit d'huissier. En outre, il déclare qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ou aucun empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de ladite cession.

CONCERNANT LA SCI PELISSIER KOMOREK

A l'instant est intervenu :

Monsieur Nicolas PELISSIER, susnommé, co-gérant de la société PELISSIER KOMOREL,

LEQUEL, connaissance prise de ce qui précède par la lecture que lui en a donné le notaire soussigné, déclare, ès-qualités, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil, accepter la cession de droit sociaux résultant de la présente donation-partage, en vue de son opposabilité à la société, et par conséquent, dispenser les parties de la signification par exploit d'huissier. En outre, il déclare qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ou aucun empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de ladite cession.

MISE A JOUR DES STATUTS

CONCERNANT LA SOCIETE 4-MIP

Les associés de la société 4-MIP, tous ici présents ou représentés, déclarent vouloir modifier les statuts ainsi qu'il suit :

L'article 8 des statuts sera désormais rédigé dans les termes suivants :

« ARTICLE 8 – Capital social

Le capital social s'élève à la somme de CINQ MILLIONS DOUZE MILLE SEPT CENTS EUROS (5.012.700,00 Euros). Il est divisé en CINQ CENT UN MILLE DEUX CENT SOIXANTE DIX (501.270) parts sociales de DIX EUROS (10,00 Euros) chacune de valeur nominale, portant les numéros 1 à 501.270 inclus, entièrement souscrites et libérées.

Le capital social est actuellement réparti de la manière suivante, par suite des apports effectués à la constitution de la société et par suite d'une donation-partage de parts sociales reçue par Maître Jérôme BERNECOLI, notaire à SAINT NICOLAS DE PORT (Meurthe et Moselle), le 29 août 2022 :

Associés	Pleine propriété	Usufruit	Nue-proprieté
M. Nicolas PELISSIER	41.355 parts N°209.281 à 250.635	209.280 parts N°1 à 209.280	-
Mme Aurélie PELISSIER	41.355 parts N°459.916 à 501.270	209.280 parts N°250.636 à 459.915	-
M. Adrien PELISSIER	-	-	209.280 parts N°1 à 209.280
Mlle Augustine PELISSIER	-	-	209.280 parts N°250.636 à 459.915
Total	82.710 parts	418.560 parts	418.560 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 501.270 parts sociales. »

CONCERNANT LA SCI PELISSIER KOMOREK

Les associés de la SCI PELISSIER KOMOREK, tous ici présents ou représentés, déclarent vouloir modifier les statuts ainsi qu'il suit :

L'article 7 des statuts sera désormais rédigé dans les termes suivants :

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

Le capital social s'élève à la somme de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 Euros). Il est divisé en CENT (100) parts sociales de VINGT EUROS (20,00 Euros) chacune de valeur nominale, portant les numéros 1 à 100 inclus.

Le capital social est réparti de la manière suivante, par suite des apports effectués à la constitution de la société et d'une donation-partage de parts sociales reçue par Maître Jérôme BERNECOLI, notaire à SAINT NICOLAS DE PORT (Meurthe et Moselle), le 29 août 2022 :

Associés	Pleine propriété	Usufruit	Nue-proprieté
M. Nicolas PELISSIER	1 part N°1	49 parts N°2 à 50	-
Mme Aurélie PELISSIER	1 part N°51	49 parts N°52 à 100	-
M. Adrien PELISSIER	-	-	49 parts N°2 à 50
Mlle Augustine PELISSIER	-	-	49 parts N°52 à 100
Total	2 parts	98 parts	98 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts

sociales. »

PLUS-VALUES – TITRES DE SOCIETES A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

Le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de titres sociaux de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE LATENTE

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné des modalités d'imposition de la plus-value sur titres en cas d'aliénation à titre onéreux, et en particulier :

- 1- Qu'en cas d'aliénation à titre onéreux d'actions démembrées intervenant en cours de démembrement, il conviendra de distinguer trois situations :
 - a. En cas de versement de la totalité du prix de cession à l'usufruitier sous forme de quasi-usufruit, seul ce dernier sera redevable de l'impôt et des prélèvements sociaux. L'assiette de l'impôt et des prélèvements sociaux sera alors égale, en principe, à la différence entre le prix de cession et le prix de revient (lui-même égal au prix de revient des titres pour l'usufruitier en pleine propriété majoré de l'accroissement de valeur de la nue-propriété constaté entre l'acquisition initiale des titres et la présente donation-partage) sans abattement pour durée de détention. A cette assiette seront appliqués l'impôt au taux fixe de 12,8% et les prélèvements sociaux au taux fixe de 17,2% ;
 - b. En cas de remploi du prix de cession dans un bien démembré, seul le nu-propriétaire sera redevable de l'impôt et des prélèvements sociaux. L'assiette de l'impôt et des prélèvements sociaux et leurs taux seront les mêmes que ci-dessus ;
 - c. En cas de répartition du prix de cession, chacun (usufruitier et nu-propriétaire) sera redevable de l'impôt et des prélèvements sociaux sur la fraction du prix de cession lui revenant. L'assiette de l'impôt et des prélèvements sociaux du chef de l'usufruitier sera égale à la différence entre la valeur de l'usufruit sur le prix de cession et la valeur de l'usufruit sur le prix de revient des titres cédés, cette assiette étant ensuite soumise à l'impôt au taux de 12,8% et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%. L'assiette de l'impôt et des prélèvements sociaux du chef du nu-propriétaire sera égale à la différence entre la valeur de la nue-propriété sur le prix de cession et la valeur de la nue-propriété mentionnée aux présentes, laquelle assiette sera soumise à l'impôt au taux de 12,8% et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Observation étant ici faite qu'en présence d'une opération préalable ayant généré un sursis d'imposition tel que prévu à l'article 150 O B du Code Général des Impôts (soit réalisation d'un apport de titres d'une société à l'impôt sur les sociétés à une autre société à l'impôt sur les sociétés avant le 13 novembre 2012, soit réalisation d'un tel apport à compter du 13 novembre 2012 à condition que l'apporteur n'ait pas le contrôle de la société bénéficiaire de l'apport), le prix de revient initial est déterminé compte tenu du prix de revient des titres apportés lors de l'opération ayant généré le sursis d'imposition.

- 2- En cas d'aliénation à titre onéreux d'actions données en pleine propriété ou d'actions données en nue-propriété mais postérieurement à l'extinction de l'usufruit, l'assiette de l'impôt et des prélèvements sociaux sera constituée par la différence entre le prix de cession et la valeur en pleine propriété des titres mentionnées aux présentes, laquelle assiette sera soumise à l'impôt au taux de 12,8% et aux prélèvements sociaux au taux

de 17,2%.

Le tout sous réserve de modifications législatives ou réglementaires, ou de changement de la doctrine de l'administration fiscale intervenant entre ce jour et la date de l'aliénation à titre onéreux.

PLUS-VALUE EN REPORT

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné du régime applicable à la plus-value en report dans le cadre d'une donation.

Ce régime, fixé à l'article 150 O B ter du Code Général des Impôts, s'applique en cas d'apport de titres d'une société à l'impôt sur les sociétés à une autre société à l'impôt sur les sociétés lorsque cette dernière est contrôlée par l'apporteur et que l'apport est réalisé à compter du 13 novembre 2012.

Ce mécanisme a pour effet de calculer le montant de la plus-value imposable suite l'apport de titres tout en reportant son imposition effective, selon les règles applicables au jour de création du report, à la survenance d'un événement mettant fin au report, à savoir :

- Soit l'aliénation à titre onéreux par la société bénéficiaire de l'apport, dans les trois ans de celui-ci, des titres apportés (sauf réinvestissement d'au moins 60% du produit de l'aliénation dans une activité économie éligible dans les 24 mois de l'aliénation) ;
- Soit l'aliénation à titre onéreux des titres de la société bénéficiaire de l'apport obtenu en contrepartie de celui-ci.

Observation étant ici faite que le maintien du report est également conditionné à la mention, dans la déclaration de revenus de l'apporteur, du montant de la plus-value en report, et ce pendant toute la durée dudit report.

En cas de donation de titres grevés d'une plus-value en report, il s'opère un transfert de la plus-value en report afférente aux titres donnés sur la tête du DONATAIRE, dès lors que ce dernier contrôle la société concernée, étant ici précisé que la notion de contrôle s'apprécie au niveau du cercle familial. En l'occurrence, le DONATAIRE doit donc être considéré comme ayant, de ce point de vue et pour les besoins de ce dispositif spécifique, le contrôle de la société par suite de la présente donation-partage. Ainsi, en présence d'une plus-value en report, cette dernière sera transférée sur la tête du DONATAIRE selon les modalités suivantes :

- En cas de donation de titres sociaux en nue-propriété, seule la fraction de la plus-value en report afférente à ladite nue-propriété est transférée sur la tête du DONATAIRE ;
- En cas de donation de titres sociaux en pleine propriété, la totalité de la plus-value en report afférente à ces titres est transférée sur la tête du DONATAIRE.

Le DONATAIRE devra en conséquence mentionner à compter de cette année et les années suivantes, dans sa propre déclaration de revenus, et dans la proportion transmise, le montant de la plus-value en report qui lui est transférée tant que le report se maintient.

La plus-value ainsi transmise sera ensuite imposée entre les mains du DONATAIRE si un événement mettant fin au report survient dans les CINQ (5) ans de la présente donation (dans certains cas, en cas de cession dans les trois ans de l'apport suivie d'un réinvestissement, ce délai est porté à 10 ans). Au-delà, la plus-value transférée au DONATAIRE sera définitivement purgée.

De son côté, le DONATEUR devra continuer à déclarer chaque année la plus-value en report demeurant à sa charge (plus-value afférente aux titres conservés et à l'usufruit des titres donnés en nue-propriété), sous peine de perdre de le bénéfice du report concernant ces titres.

PLUS-VALUES – TITRES DE SOCIETE A L'IMPOT SUR LE REVENU A PREPONDERANCE IMMOBILIERE

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur la réglementation actuellement applicable en matière de plus-values immobilières en cas de revente, lesquelles plus-values sont soumises au moment de la vente :

- A l'impôt au taux actuel de 19% ;
- Aux prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2%.

Diverses causes d'exonération peuvent toutefois trouver à s'appliquer, à savoir :

- La cession de titres de société à prépondérance immobilière qui met, en droit ou en fait, gratuitement un logement à la disposition de l'associé cédant qui l'occupe à titre de résidence principale (seule la fraction de la plus-value déterminée en fonction de la valeur du logement occupé par l'associé par rapport à la valeur globale de l'actif social est exonérée) ;
- La cession de parts sociales détenues depuis plus de 22 ans, qui est exonérée d'impôt, et la vente d'un bien détenu depuis plus de 30 ans, qui est également exonérée de prélèvements sociaux.

Lorsqu'aucune cause d'exonération ne peut être retenue, l'impôt et les prélèvements sociaux s'appliquent sur la plus-value nette imposable, déterminée par différence entre le prix de cession et le prix de revient des parts sociales et après application d'un abattement pour durée de détention à compter de la cinquième année de détention.

Deux situations peuvent être envisagées :

1ent – La vente des parts sociales en cours de démembrement :

En cas de vente des biens objet des présentes en cours de démembrement, une plus-value nette imposable sera éventuellement dégagée :

- Par les usufruitiers ;
- Par les nus-propriétaires.

Les présentes ne constituent ni le point de départ du délai de détention, ni le prix d'acquisition dans le calcul de la plus-value imposable dégagée par les usufruitiers. En effet, dans ce calcul, il conviendra de se référer à l'acte par lequel les usufruitiers sont devenus propriétaires des biens concernés.

En revanche, les présentes constituent à la fois la date et le prix d'acquisition dans le calcul de la plus-value imposable au nom des nus-propriétaires. Concrètement, la plus-value sera donc déterminée pour les nus-propriétaires par différence entre la quote-part du prix de vente afférente à la nue-propriété et la valeur de la nue-propriété des biens retenue aux présentes.

2ent – La vente des biens après extinction de l'usufruit :

En cas de vente des parts sociales objet des présentes après extinction de l'usufruit, une plus-value nette imposable sera éventuellement dégagée par les nus-propriétaires, devenus alors pleins propriétaires.

Les présentes constituent alors à la fois la date et le prix d'acquisition dans le calcul de la plus-value imposable. En ce qui concerne le prix d'acquisition, le montant retenu sera la valeur de la pleine propriété des biens au moment de la donation. Concrètement, la plus-value sera donc déterminée par différence entre le prix de vente et la valeur en pleine propriété des biens retenue aux présentes.

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

Pour l'accomplissement des formalités au greffe du tribunal de commerce 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 clerc 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 du greffe du tribunal de commerce 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.

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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

RECAPITULATIF DES ANNEXES

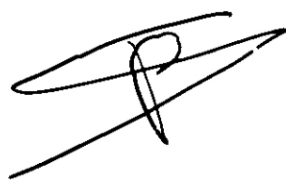
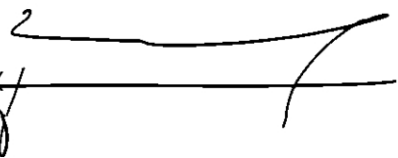
TYPE D'ANNEXES	référence (Page -titre)
Extrait Kbis 4-MIP	Annexe 1
Décision des associés (pacte d'associés 45-8 GROUP)	Annexe 2
Décision des associés (pacte d'associés 67-22 IMMO)	Annexe 3
Extrait Kbis SCI PELISSIER KOMOREK	Annexe 4

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête 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. PELISSIER Nicolas a signé à en tête des présentes le 29 août 2022	
Mme PELISSIER Aurélie a signé à en tête des présentes le 29 août 2022	
et le notaire Me BERNECOLI JÉRÔME a signé à en tête des présentes L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX / LE VINGT NEUF AOÛT	

Bon pour copie authentique par reprographie de l'original



Maître Jérôme BERNECOLI Fait à Saint Nicolas de Port Le 31 août 2022	
---	--

FD
M

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
NANCY I
Le 19/09/2022 Dossier 2022 00097386, référence 5404P01 2022 N 04480
Enregistrement : 164032 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cent soixante-quatre mille trente-deux Euros
Montant reçu : Cent soixante-quatre mille trente-deux Euros

Extrait de l'acte authentique reçu
par Me Jérôme BERNECOLI en
date du 29 AOÛT 2022.

6498006

JB/FDM/

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE VINGT NEUF AOÛT

A METZ (57000), 30, rue Bossuet,

PARDEVANT Maître Jérôme BERNECOLI Notaire Associé de la Société
d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « CHONE et ASSOCIES », titulaire
d'un Office Notarial à SAINT NICOLAS DE PORT (Meurthe-et-Moselle), 16, Place
Jean Jaurès,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR(S)

Monsieur Nicolas PELISSIER, ingénieur en géologie et géosciences
pétrolière, et Madame Aurélie Angélique Annick KOMOREK, gynécologue-
obstétricien - chirurgien cancérologique, demeurant ensemble à METZ (57000) 30,
rue Bossuet.

Monsieur est né à METZ (57000) le 17 avril 1984,

Madame est née à METZ (57000) le 21 janvier 1984.

Mariés à la mairie de ANCY-SUR-MOSELLE (57130) le 28 août 2010 sous le
régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

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

DONATAIRES

1°) Monsieur Adrien Benjamin PELISSIER, écolier, demeurant à METZ
(57000) 30, rue Bossuet.

Né à REIMS (51100) le 2 février 2016,

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Mademoiselle Augustine Caroline **PELISSIER**, écolière, demeurant à METZ (57000) 30, rue Bossuet.

Née à METZ (57000) le 1er avril 2019.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

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

SEULS ENFANTS du "**DONATEUR**" et ses seuls présomptifs héritiers, ensemble pour le tout ou chacun divisément pour moitié (1/2).

PRESENCE – REPRESENTATION

- Monsieur Nicolas PELISSIER est ici présent.

- Madame Aurélie PELISSIER est ici présente.

- Monsieur Adrien PELISSIER, enfant mineur, est représenté, savoir :

▣ Par Monsieur Nicolas PELISSIER, son père et administrateur légal, s'agissant des biens donnés par Madame Aurélie PELISSIER, conformément à l'article 935 alinéa 2 du Code Civil ;

▣ Par Madame Aurélie PELISSIER, sa mère et administratrice légale, s'agissant des biens donnés par Monsieur Nicolas PELISSIER, conformément à l'article 935 alinéa 2 du Code Civil.

- Mademoiselle Augustine PELISSIER, enfant mineure, est représentée, savoir :

▣ Par Monsieur Nicolas PELISSIER, son père et administrateur légal, s'agissant des biens donnés par Madame Aurélie PELISSIER, conformément à l'article 935 alinéa 2 du Code Civil ;

▣ Par Madame Aurélie PELISSIER, sa mère et administratrice légale, s'agissant des biens donnés par Monsieur Nicolas PELISSIER, conformément à l'article 935 alinéa 2 du Code Civil.

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, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus concernant les donataires mineurs.
- 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 pas 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 postérieurement à la présente donation, l'état ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre des **DONATAIRES**.

Préalablement à la donation-partage objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

PREMIERE OBSERVATION :

ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

Le **DONATEUR** déclare n'avoir consenti jusqu'à ce jour aucune donation.

DEUXIEME OBSERVATION :

CARACTERISTIQUES ACTUELLES ET PATRIMOINE DE LA SOCIETE 4-MIP

1ent – Caractéristiques actuelles de la société :

Suivant actes sous seing privé en date à METZ, du 31 mai 2022, il a été constitué la société ayant actuellement les caractéristiques suivantes :

Forme juridique :

Société civile

Dénomination sociale :

4-MIP

Durée :

99 ans à compter de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Siège social :

30, rue Bossuet, 57000 – METZ

Objet social :

L'objet social tel qu'il résulte des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« La Société a pour objet :

- L'acquisition, la gestion, l'aliénation de toutes parts sociales ou valeurs mobilières.
- La prise de participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement,
- Toutes prestations de services au profit des sociétés filiales en matière de gestion et notamment en matière administrative, financière et commerciale,
- Et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil. »

Capital social :

Le capital social s'élève à la somme de CINQ MILLIONS DOUZE MILLE SEPT CENTS EUROS (5.012.700,00 Euros). Il est divisé en CINQ CENT UN MILLE DEUX CENT SOIXANTE DIX (501.270) parts sociales de DIX EUROS (10,00 Euros) chacune de valeur nominale, portant les numéros 1 à 501.270 inclus, entièrement souscrites et libérées.

Répartition du capital social :

Le capital social est actuellement réparti de la manière suivante, par suite des apports effectués à la constitution de la société :

Associés	Pleine propriété	Usufruit	Nue-propriété
M. Nicolas	250.635 parts	-	-

PELISSIER	N°1 à 250.635		
Mme Aurélie PELISSIER	250.635 parts N°250.636 à 501.270	-	-
Total	501.270 parts	-	-

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 501.270 parts sociales.

Gérance :

Les fonctions de gérant sont exercées par Monsieur Nicolas PELISSIER et Madame Aurélie KOMOREK, tous deux donateurs aux présentes et ci-dessus plus amplement nommés.

Exercice social :

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et s'achève le 31 décembre de chaque année.

Régime fiscal :

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Mutation entre vifs de titres sociaux :

Un extrait de l'article 11 des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« Agrément des cessions »

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, à un cessionnaire n'ayant déjà la qualité d'associé et quel que soit son degré de parenté avec le cédant, qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales. »

Répartition du droit de vote en cas de démembrement des titres sociaux :

Un extrait de l'article 10 des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propiété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et pour les décisions extraordinaires, à l'exception de celles relatives au changement de nationalité de la société, aux fusions et scissions, à la dissolution de la société, ou encore à l'augmentation des engagements des associés pour lesquelles le droit de vote appartiendra au nu-propiétaire. »

Immatriculation :

La société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de METZ, le 09 juin 2022. Elle est identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 914.343.132.

Un extrait Kbis est ci-après demeuré annexé.

[.....]

3ent – Absence de procédure collective et de nantissement sur titres sociaux :

Le **DONATEUR** déclare que la société 4-MIP ne fait l'objet d'aucune procédure collective à ce jour.

Le **DONATEUR** déclare que les titres sociaux objet des présentes ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de nantissement.

Par suite, le **DONATAIRE** sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du **DONATEUR** attachés à la nue-propriété des titres sociaux objet des présentes.

TROISIEME OBSERVATION :

NON-APPLICATION DU DISPOSITIF DUTREIL (ARTICLE 787 B DU CODE GENERAL DES IMPOTS)

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné du dispositif prévu à l'article 787 B du Code Général des Impôts et permettant d'obtenir sous conditions, en cas de transmission à titre gratuit de titres sociaux d'une société opérationnelle ou d'une holding animatrice, une exonération de 75% de la valeur des titres transmis. Les parties reconnaissent également avoir été informées que ce dispositif est applicable aux sociétés interposées dans la limite de deux niveaux d'interposition, l'exonération étant alors limitée à la fraction de la valeur des titres transmis représentative de la valeur de la participation détenue directement (un niveau d'interposition) ou indirectement (deux niveaux d'interposition) dans la société opérationnelle ou la holding animatrice.

Parfaitement informées de l'existence de ce dispositif, les parties ont déclaré ne pas souhaiter en faire application aux présentes.

QUATRIEME OBSERVATION :

PACTES D'ASSOCIES

1ent – Pacte d'associés au niveau de la société 4-MIP :

Les donateurs déclarent être parties à un pacte d'associés sous seing privé en date à METZ, du 31 mai 2022, duquel il résulte ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« Transmission ou cession :

Toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit des parts sociales, notamment, mais sans que cette liste soit exhaustive, les ventes, échanges, apports en société, fusions, cessions judiciaires, constitution de trusts, nantissemements, donations, liquidations, transmissions universelles de patrimoines, liquidations de communauté ou de successions. »

(...)

«

3. Notification de transfert

Toute Partie qui désirerait procéder au Transfert de tout ou partie des Titres qu'elle détient devra informer préalablement les autres Parties par tout moyen écrit offrant la preuve d'un accusé de réception (incluant mais non limitativement, télécopie, e-mail, lettre) (ci-après la « Notification de Transfert »).

La Notification de Transfert devra :

- indiquer le nombre de Titres que le Cédant se propose de transférer,
- indiquer les nom, domicile ou siège social du Cessionnaire à qui il désire céder, qu'il(s) soi(en)t ou non déjà associé(s) de la Société, ainsi que, le cas échéant l'entité qui le Contrôle en dernier ressort,
- indiquer le prix de Cession convenu ou proposé et les modalités de paiement (en ce compris le délai de réalisation du Transfert projeté), ainsi que le cas échéant, la valorisation des Titres résultant du Transfert en cause si cette dernière n'est pas une vente contre numéraire,
- être accompagnée d'une copie de l'offre irrévocable d'acquisition des Titres par le Cessionnaire qui devra énoncer les termes et conditions de son offre,
- indiquer le montant de l'éventuel compte courant du Cédant dans les livres de la Société si le Cessionnaire présenté a indiqué sa volonté de reprendre ce compte courant,
- être accompagnée d'une déclaration du Cessionnaire d'adhésion au Pacte en cas de réalisation du Transfert à son profit.

4. Préemption

4.1. Dispositions générales

Les dispositions ci-après ont pour objet de définir les conditions de mutation des actions de la Société détenues ou qui seront détenues par les actionnaires soussignés.

Sont visées aux présentes, les actions détenues à ce jour par les soussignés mais également les actions qu'ils viendraient à acquérir par tout moyen, notamment par souscription, attribution gratuite ou autrement. Sont également visés les droits de souscription ou d'attribution attachés à toutes les actions de la Société et toutes les valeurs mobilières donnant droit à la souscription ou à l'attribution d'actions de la Société.

Le terme mutation s'entend de toute opération à titre gratuit ou onéreux entraînant un transfert en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit.

4.2. Domaine d'application du droit de préférence

Toute cession des actions de la Société, même entre associés, est soumise au respect du droit de préemption conféré aux associés et ne peuvent intervenir qu'après l'exercice par les autres soussignés de leur droit de préférence dans les conditions ci-après précisées au 4.3 ; à l'exception toutefois des cessions suivantes pour lesquelles le droit de préemption ne s'appliquera pas (les « Transferts Libres ») :

- Transferts entre Associés Fondateurs ;
- Transferts à parts égales aux enfants directs des deux associés fondateurs.

(...)

5. Agrément des cessions

1. Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, à un cessionnaire n'ayant déjà la qualité d'associé et quel que soit son degré de parenté avec le cédant, qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

(...)

6. Inaliénabilité des titres de la société pour une durée déterminée

Compte tenu des motifs exposés au Préambule du présent pacte, les actions de la Société « 4-MIP » appartenant ou venant à appartenir à chacun des signataires du présent pacte sont inaliénables pendant un délai de cinq (5) ans à compter de

l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

A l'expiration du délai ci-dessus indiqué, les cessions d'actions seront soumises aux conditions d'agrément préalable et au droit de préemption prévus aux articles ci-dessus du présent pacte.

Par exception aux dispositions qui précèdent, les actions de la Société « 4-MIP » appartenant ou venant à appartenir à chacun des signataires du présent pacte ne sont pas inaliénables dès lors que la cession desdites actions est effectuée :

- *avec l'accord préalable écrit de chacune des Parties, ou*
- *entre Associés Fondateurs, ou*
- *entre sociétés contrôlées ou sous contrôle conjoint, ou*
- *au profit des enfants directs des deux associés fondateurs. »*

2ent – Pacte d'associés au niveau de la société 45-8 GROUP :

Monsieur Nicolas PELISSIER déclare être partie à un pacte d'associés sous seing privé en date à METZ (Moselle), du 15 septembre 2021, duquel il résulte ce qui suit, ci-après littéralement rapporté, étant ici précisé que la société 4-MIP a la qualité de « holding » au sens donné par ledit pacte :

*« **Transfert** : désigne toute opération entraînant le transfert de propriété ou le démembrement de Titres au bénéfice d'une Partie ou d'un Tiers, à titre onéreux ou non, quelle qu'en soit la forme juridique et pour quelque cause que ce soit (en ce compris notamment la cession, la mutation, la donation, l'apport partiel d'actif, la fusion, la scission, l'apport en société, l'échange, la vente publique ou une forme combinée des formes de transfert de propriété...) »*

« ARTICLE 1 : INALIENABILITE

Aucun Transfert de Titres ne pourra être effectué par les Parties pendant une durée de 5 ans à compter de la date de signature du Pacte, à l'exception des Transferts réalisés :

- a) *avec l'accord préalable écrit de chacune des Parties, ou*
- b) *entre Associés Fondateurs, ou*
- c) *entre Associés Initiaux, ou*
- d) *entre Investisseurs, ou*
- e) *entre sociétés Contrôlées ou sous Contrôle conjoint, ou*
- f) *en application des articles 4.1. du Pacte. »*

(...)

« 4.3.2 Tout projet de Transmission de Titres de la société holding à un Tiers devra être notifié aux Investisseurs dans les conditions prévues à l'article 3.

Les Investisseurs disposeront alors d'un délai de trente (30) jours pour notifier à l'associé Initial leur intention :

- *Soit d'exercer un droit de préemption sur les Titres de la société holding dans les conditions prévues à l'article 3,*
- *Soit de se retirer de la Société dans les conditions prévues à l'article 4.2 si les conditions dudit article sont remplies.*

A compter de la réception de la Notification, l'associé concerné disposera d'un délai de trente (30) jours pour renoncer à son projet de Transfert.

En l'absence de Notification dans ce délai, le projet de Transfert pourra être réalisé librement aux conditions notifiées aux Investisseurs.

4.3.3. Tout projet ayant pour effet d'entraîner une perte de Contrôle de la société holding résultant d'une Opération Financière de même nature que celles visées à l'article 4.3.2 du présent Pacte fera l'objet d'une Notification aux Investisseurs, et pourra donner droit au bénéfice du droit de sortie totale dans les conditions de l'article 4.1. »

3ent – Pacte d'associés au niveau de la société 67-22 IMMO :

Monsieur Nicolas PELISSIER déclare être partie à un pacte d'associés sous seing privé en date à METZ (Moselle), du 17 février 2022, duquel il résulte ce qui suit, ci-après littéralement rapporté, étant ici précisé que la société 4-MIP a la qualité de « holding » au sens donné par ledit pacte :

*« **Transmission ou cession :** Toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit des parts sociales, notamment, mais sans que cette liste soit exhaustive, les ventes, échanges, apports en société, fusions, cessions judiciaires, constitution de trusts, nantissements, donations, liquidations, transmissions universelles de patrimoines, liquidations de communauté ou de successions. »*

(...)

« 2- Tout projet de Transmission de Titres de la société holding à un Tiers devra être notifié aux Investisseurs dans les conditions prévues à l'article « Notification de transfert » ci-dessus.

Les Investisseurs disposeront alors d'un délai de trente (30) jours pour notifier à l'associé leur intention :

- *Soit d'exercer un droit de préemption sur les Titres de la société holding dans les conditions prévues ci-dessus,*
- *Soit de se retirer de la Société dans les conditions prévues ci-dessus.*

A compter de la réception de la Notification, l'associé concerné disposera d'un délai de trente (30) jours pour renoncer à son projet de Transfert.

En l'absence de Notification dans ce délai, le projet de Transfert pourra être réalisé librement aux conditions notifiées aux Investisseurs.

3- Tout projet ayant pour effet d'entraîner une perte de Contrôle de la société holding résultant d'une Opération Financière de même nature que celles visées à l'article ci-dessus du présent Pacte fera l'objet d'une Notification aux associés Partenaires, et pourra donner droit au bénéfice du droit de sortie forcée dans les conditions ci-dessus décrites. »

CINQUIEME OBSERVATION :

CARACTERISTIQUES ACTUELLES ET PATRIMOINE DE LA SCI PELISSIER KOMOREK

1ent – Caractéristiques actuelles de la SCI PELISSIER KOMOREK :

Suivant acte reçu par Maître Marc SERFATY, notaire à NIEDERBRONN LES BAINS (Bas-Rhin), le 19 janvier 2018, il a été constitué la société ayant actuellement les caractéristiques suivantes :

Forme juridique :

Société civile immobilière

Dénomination sociale :

SCI PELISSIER KOMOREK

Durée :

99 ans à compter de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Siège social :

30 rue Bossuet, 57000 – METZ

Objet social :

L'objet social tel qu'il résulte des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« La société a pour objet :

- la propriété et la gestion de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent ;
- l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles ;
- la construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;
- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination ;
- l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux ;
- l'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire, avec ou sans recours à des instruments financiers, produits de couverture de taux, swap et toute forme de dérivés de crédits, et tout particulièrement pour permettre le financement des acquisitions susmentionnées ;
- à titre exceptionnel la vente des immeubles sociaux ;
- la mise à disposition gratuite des biens appartenant à la société au profit des associés contre le remboursement des charges usufruitaires ;
- toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire ;
- et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société. »

Capital social :

Le capital social s'élève à la somme de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 Euros). Il est divisé en CENT (100) parts sociales de VINGT EUROS (20,00 Euros) chacune de valeur nominale, portant les numéros 1 à 100 inclus.

Répartition du capital social :

Le capital social est réparti de la manière suivante, par suite des apports effectués à la constitution de la société :

Associés	Pleine propriété	Usufruit	Nue-propriété
M. Nicolas PELISSIER	50 parts N°1 à 50	-	-
Mme Aurélie PELISSIER	50 parts N°51 à 100	-	-
Total	100 parts	-	-

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts sociales.

Gérance :

Les fonctions de gérant sont exercées par Monsieur Nicolas PELISSIER et Madame Aurélie KOMOREK, donateurs aux présentes et ci-dessus plus amplement nommés.

Exercice social :

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et s'achève le 31 décembre de chaque année.

Régime fiscal :

La société est soumise au régime des sociétés de personnes.

Immatriculation :

La société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de METZ, le 02 février 2018. Elle est identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 835.061.011.

Un extrait Kbis est ci-après demeuré annexé.

Mutations entre vifs de titres sociaux :

Un extrait de l'article 13 des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« Toute opération ayant pour but ou pour résultat, le transfert entre toutes personnes existantes, physiques ou morales, de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales, si ce n'est entre associés, doit être autorisée par une décision du ou des associés représentant plus de la moitié du capital social. »

Répartition du droit de vote en cas de démembrement des parts sociales :

Un extrait de l'article 9 des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« Usufuit »

En cas d'usufruit sur les parts sociales, l'usufruitier exercera le droit de vote tant aux assemblées générales ordinaires qu'extraordinaires, auxquelles le nu-propiétaire sera néanmoins convoqué.

Le droit de prendre communication et copie, indiqué ci-dessus, appartient indistinctement à l'usufruitier et au nu-propiétaire. »

[.....]

3ent – Absence de procédure collective et de nantissement sur titres sociaux :

Le **DONATEUR** déclare que la société SCI PELISSIER KOMOREK ne fait l'objet d'aucune procédure collective à ce jour.

Le **DONATEUR** déclare que les titres sociaux objet des présentes ne font l'objet d'aucune inscription de privilège de nantissement.

4ent – Absence de pacte d'associés :

Le **DONATEUR** déclare ne pas être partie à un pacte d'associés dont les clauses auraient pour objet ou pour effet d'empêcher, restreindre ou conditionner l'effectivité des présentes.

Ceci exposé, il est passé à la donation-partage objet des présentes.

AGREMENT – DROIT DE PREEMPTION – AUTORISATION - INALIENABILITE

AU TITRE DES STATUTS DE LA SOCIETE 4-MIP

Les associés de la société 4-MIP, tous ici présents, déclarent en tant que de besoin de donner leur plein et entier agrément à la présente mutation de parts sociales.

AU TITRE DU PACTE D'ASSOCIES AU NIVEAU DE LA SOCIETE 4-MIP

Les parties au pacte d'associés, tous ici présents, déclarent en tant que de besoin autoriser la présente mutation de titres sociaux et renoncer à appliquer l'une quelconque des clauses du pacte qui aurait pour effet de restreindre, empêcher ou conditionner l'effectivité des présentes.

AU TITRE DU PACTE D'ASSOCIES AU NIVEAU DE LA SOCIETE 45-8 GROUP

Les parties au pacte d'associés, ont, suivant décision sous seing privé en date du 20 juin 2022, ci-après demeurée annexée, autorisé la présente mutation de titres sociaux et renoncé à appliquer l'une quelconque des clauses du pacte qui aurait pour effet de restreindre, empêcher ou conditionner l'effectivité des présentes.

AU TITRE DU PACTE D'ASSOCIES AU NIVEAU DE LA SOCIETE 67-22 IMMO

Les parties au pacte d'associés, ont, suivant décision sous seing privé en date du 20 juin 2022, ci-après demeurée annexée, autorisé la présente mutation de titres sociaux et renoncé à appliquer l'une quelconque des clauses du pacte qui aurait pour effet de restreindre, empêcher ou conditionner l'effectivité des présentes.

AU TITRE DES STATUTS DE LA SCI PELISSIER KOMOREK

Les associés de la SCI PELISSIER KOMOREK, tous ici présents ou représentés, déclarent donner leur plein et entier agrément à la présente mutation de parts sociales.

ADHESION AU PACTE D'ASSOCIES SOCIETE 4-MIP

Les **DONATAIRES** déclarent, par l'intermédiaire de leurs représentants, adhérer au pacte d'associés régularisé par les associés de la société 4-MIP.

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 Madame Aurélie PELISSIER et Monsieur Nicolas PELISSIER

Article un

La nue-propriété de DEUX CENT NEUF MILLE DEUX CENT QUATRE VINGTS (209.280) parts sociales de la société 4-MIP, dont les caractéristiques sont rappelées dans l'exposé qui précède, portant les numéros 1 à 209.280 inclus.

[.....]

Article deux

La nue-propriété de DEUX CENT NEUF MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT (209.280) parts sociales de la société 4-MIP, dont les caractéristiques sont rappelées dans l'exposé qui précède, portant les numéros 250.636 à 459.915 inclus.

[.....]

Article trois

La nue-propriété de QUARANTE NEUF (49) parts sociales de la société SCI PELISSIER KOMOREK, dont les caractéristiques sont rappelées dans l'exposé qui précède, portant les numéros 2 à 50 inclus.

[.....]

Article quatre

La nue-propiété de QUARANTE NEUF (49) parts sociales de la société SCI PELISSIER KOMOREK, dont les caractéristiques sont rappelées dans l'exposé qui précède, portant les numéros 52 à 100 inclus.

[.....]

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent à la moitié de la masse des biens donnés et partagés soit **SIX CENT VINGT HUIT MILLE CENT TRENTE QUATRE EUROS (628.134,00 Euros)**.

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 Adrien PELISSIER

Il lui est attribué, ce qui est accepté pour son compte par ses représentants :

- La nue-propiété du bien désigné à l'article un de la masse
(droits sociaux)

[.....]

- *La nue-propriété du bien désigné à l'article trois de la masse*
(droits sociaux)

[.....]

Attributions à Mademoiselle Augustine PELISSIER

Il lui est attribué, ce qui est accepté pour son compte par ses représentants :

- *La nue-propriété du bien désigné à l'article deux de la masse*
(droits sociaux)

[.....]

- *La nue-propriété du bien désigné à l'article quatre de la masse*
(droits sociaux)

[.....]

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 emploi visé à l'article 1434 du Code civil.

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

[.....]

<u>FORMALITES</u>

ENREGISTREMENT

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

FORME - CONDITION ET OPPOSABILITE DES MUTATIONS

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

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

DISPENSE DE SIGNIFICATION**CONCERNANT LA SOCIETE 4-MIP****A l'instant est intervenu :**

Monsieur Nicolas PELISSIER, susnommé, gérant de la société 4-MIP, LEQUEL, connaissance prise de ce qui précède par la lecture que lui en a donné le notaire soussigné, déclare, ès-qualités, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil, accepter la cession de droit sociaux résultant de la présente donation-partage, en vue de son opposabilité à la société, et par conséquent, dispenser les parties de la signification par exploit d'huissier. En outre, il déclare qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ou aucun empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de ladite cession.

CONCERNANT LA SCI PELISSIER KOMOREK**A l'instant est intervenu :**

Monsieur Nicolas PELISSIER, susnommé, co-gérant de la société PELISSIER KOMOREL,

LEQUEL, connaissance prise de ce qui précède par la lecture que lui en a donné le notaire soussigné, déclare, ès-qualités, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil, accepter la cession de droit sociaux résultant de la présente donation-partage, en vue de son opposabilité à la société, et par conséquent, dispenser les parties de la signification par exploit d'huissier. En outre, il déclare qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ou aucun empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de ladite cession.

MISE A JOUR DES STATUTS**CONCERNANT LA SOCIETE 4-MIP**

Les associés de la société 4-MIP, tous ici présents ou représentés, déclarent vouloir modifier les statuts ainsi qu'il suit :

L'article 8 des statuts sera désormais rédigé dans les termes suivants :

« ARTICLE 8 – Capital social

Le capital social s'élève à la somme de CINQ MILLIONS DOUZE MILLE SEPT CENTS EUROS (5.012.700,00 Euros). Il est divisé en CINQ CENT UN MILLE DEUX CENT SOIXANTE DIX (501.270) parts sociales de DIX EUROS (10,00 Euros) chacune de valeur nominale, portant les numéros 1 à 501.270 inclus, entièrement souscrites et libérées.

Le capital social est actuellement réparti de la manière suivante, par suite des apports effectués à la constitution de la société et par suite d'une donation-partage de parts sociales reçue par Maître Jérôme BERNECOLI, notaire à SAINT NICOLAS DE PORT (Meurthe et Moselle), le 29 août 2022 :

Associés	Pleine propriété	Usufruit	Nue-propriété
M. Nicolas PELISSIER	41.355 parts N°209.281 à 250.635	209.280 parts N°1 à 209.280	-
Mme Aurélie PELISSIER	41.355 parts N°459.916 à 501.270	209.280 parts N°250.636 à 459.915	-
M. Adrien PELISSIER	-	-	209.280 parts N°1 à 209.280
Melle Augustine PELISSIER	-	-	209.280 parts N°250.636 à 459.915
Total	82.710 parts	418.560 parts	418.560 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 501.270 parts sociales. »

CONCERNANT LA SCI PELISSIER KOMOREK

Les associés de la SCI PELISSIER KOMOREK, tous ici présents ou représentés, déclarent vouloir modifier les statuts ainsi qu'il suit :

L'article 7 des statuts sera désormais rédigé dans les termes suivants :

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

Le capital social s'élève à la somme de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 Euros). Il est divisé en CENT (100) parts sociales de VINGT EUROS (20,00 Euros) chacune de valeur nominale, portant les numéros 1 à 100 inclus.

Le capital social est réparti de la manière suivante, par suite des apports effectués à la constitution de la société et d'une donation-partage de parts sociales reçue par Maître Jérôme BERNECOLI, notaire à SAINT NICOLAS DE PORT (Meurthe et Moselle), le 29 août 2022 :

Associés	Pleine propriété	Usufruit	Nue-propriété
M. Nicolas PELISSIER	1 part N°1	49 parts N°2 à 50	-
Mme Aurélie PELISSIER	1 part N°51	49 parts N°52 à 100	-
M. Adrien PELISSIER	-	-	49 parts N°2 à 50
Melle Augustine PELISSIER	-	-	49 parts N°52 à 100
Total	2 parts	98 parts	98 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts

sociales. »

PLUS-VALUES – TITRES DE SOCIÉTÉS À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de titres sociaux de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE LATENTE

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné des modalités d'imposition de la plus-value sur titres en cas d'aliénation à titre onéreux, et en particulier :

- 1- Qu'en cas d'aliénation à titre onéreux d'actions démembrées intervenant en cours de démembrement, il conviendra de distinguer trois situations :
 - a. En cas de versement de la totalité du prix de cession à l'usufruitier sous forme de quasi-usufruit, seul ce dernier sera redevable de l'impôt et des prélèvements sociaux. L'assiette de l'impôt et des prélèvements sociaux sera alors égale, en principe, à la différence entre le prix de cession et le prix de revient (lui-même égal au prix de revient des titres pour l'usufruitier en pleine propriété majoré de l'accroissement de valeur de la nue-propriété constaté entre l'acquisition initiale des titres et la présente donation-partage) sans abattement pour durée de détention. A cette assiette seront appliqués l'impôt au taux fixe de 12,8% et les prélèvements sociaux au taux fixe de 17,2% ;
 - b. En cas de emploi du prix de cession dans un bien démembré, seul le nu-propriétaire sera redevable de l'impôt et des prélèvements sociaux. L'assiette de l'impôt et des prélèvements sociaux et leurs taux seront les mêmes que ci-dessus ;
 - c. En cas de répartition du prix de cession, chacun (usufruitier et nu-propriétaire) sera redevable de l'impôt et des prélèvements sociaux sur la fraction du prix de cession lui revenant. L'assiette de l'impôt et des prélèvements sociaux du chef de l'usufruitier sera égale à la différence entre la valeur de l'usufruit sur le prix de cession et la valeur de l'usufruit sur le prix de revient des titres cédés, cette assiette étant ensuite soumise à l'impôt au taux de 12,8% et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%. L'assiette de l'impôt et des prélèvements sociaux du chef du nu-propriétaire sera égale à la différence entre la valeur de la nue-propriété sur le prix de cession et la valeur de la nue-propriété mentionnée aux présentes, laquelle assiette sera soumise à l'impôt au taux de 12,8% et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Observation étant ici faite qu'en présence d'une opération préalable ayant généré un sursis d'imposition tel que prévu à l'article 150 O B du Code Général des Impôts (soit réalisation d'un apport de titres d'une société à l'impôt sur les sociétés à une autre société à l'impôt sur les sociétés avant le 13 novembre 2012, soit réalisation d'un tel apport à compter du 13 novembre 2012 à condition que l'apporteur n'ait pas le contrôle de la société bénéficiaire de l'apport), le prix de revient initial est déterminé compte tenu du prix de revient des titres apportés lors de l'opération ayant généré le sursis d'imposition.

- 2- En cas d'aliénation à titre onéreux d'actions données en pleine propriété ou d'actions données en nue-propriété mais postérieurement à l'extinction de l'usufruit, l'assiette de l'impôt et des prélèvements sociaux sera constituée par la différence entre le prix de cession et la valeur en pleine propriété des titres mentionnées aux présentes, laquelle assiette sera soumise à l'impôt au taux de 12,8% et aux prélèvements sociaux au taux

de 17,2%.

Le tout sous réserve de modifications législatives ou réglementaires, ou de changement de la doctrine de l'administration fiscale intervenant entre ce jour et la date de l'aliénation à titre onéreux.

PLUS-VALUE EN REPORT

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné du régime applicable à la plus-value en report dans le cadre d'une donation.

Ce régime, fixé à l'article 150 O B ter du Code Général des Impôts, s'applique en cas d'apport de titres d'une société à l'impôt sur les sociétés à une autre société à l'impôt sur les sociétés lorsque cette dernière est contrôlée par l'apporteur et que l'apport est réalisé à compter du 13 novembre 2012.

Ce mécanisme a pour effet de calculer le montant de la plus-value imposable suite l'apport de titres tout en reportant son imposition effective, selon les règles applicables au jour de création du report, à la survenance d'un événement mettant fin au report, à savoir :

- Soit l'aliénation à titre onéreux par la société bénéficiaire de l'apport, dans les trois ans de celui-ci, des titres apportés (sauf réinvestissement d'au moins 60% du produit de l'aliénation dans une activité économie éligible dans les 24 mois de l'aliénation) ;
- Soit l'aliénation à titre onéreux des titres de la société bénéficiaire de l'apport obtenu en contrepartie de celui-ci.

Observation étant ici faite que le maintien du report est également conditionné à la mention, dans la déclaration de revenus de l'apporteur, du montant de la plus-value en report, et ce pendant toute la durée dudit report.

En cas de donation de titres grevés d'une plus-value en report, il s'opère un transfert de la plus-value en report afférente aux titres donnés sur la tête du DONATAIRE, dès lors que ce dernier contrôle la société concernée, étant ici précisé que la notion de contrôle s'apprécie au niveau du cercle familial. En l'occurrence, le DONATAIRE doit donc être considéré comme ayant, de ce point de vue et pour les besoins de ce dispositif spécifique, le contrôle de la société par suite de la présente donation-partage. Ainsi, en présence d'une plus-value en report, cette dernière sera transférée sur la tête du DONATAIRE selon les modalités suivantes :

- En cas de donation de titres sociaux en nue-propriété, seule la fraction de la plus-value en report afférente à ladite nue-propriété est transférée sur la tête du DONATAIRE ;
- En cas de donation de titres sociaux en pleine propriété, la totalité de la plus-value en report afférente à ces titres est transférée sur la tête du DONATAIRE.

Le DONATAIRE devra en conséquence mentionner à compter de cette année et les années suivantes, dans sa propre déclaration de revenus, et dans la proportion transmise, le montant de la plus-value en report qui lui est transférée tant que le report se maintient.

La plus-value ainsi transmise sera ensuite imposée entre les mains du DONATAIRE si un événement mettant fin au report survient dans les CINQ (5) ans de la présente donation (dans certains cas, en cas de cession dans les trois ans de l'apport suivie d'un réinvestissement, ce délai est porté à 10 ans). Au-delà, la plus-value transférée au DONATAIRE sera définitivement purgée.

De son côté, le DONATEUR devra continuer à déclarer chaque année la plus-value en report demeurant à sa charge (plus-value afférente aux titres conservés et à l'usufruit des titres donnés en nue-propriété), sous peine de perdre de le bénéfice du report concernant ces titres.

PLUS-VALUES – TITRES DE SOCIETE A L'IMPOT SUR LE REVENU A PREPONDERANCE IMMOBILIERE

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur la réglementation actuellement applicable en matière de plus-values immobilières en cas de revente, lesquelles plus-values sont soumises au moment de la vente :

- A l'impôt au taux actuel de 19% ;
- Aux prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2%.

Diverses causes d'exonération peuvent toutefois trouver à s'appliquer, à savoir :

- La cession de titres de société à prépondérance immobilière qui met, en droit ou en fait, gratuitement un logement à la disposition de l'associé cédant qui l'occupe à titre de résidence principale (seule la fraction de la plus-value déterminée en fonction de la valeur du logement occupé par l'associé par rapport à la valeur globale de l'actif social est exonérée) ;
- La cession de parts sociales détenues depuis plus de 22 ans, qui est exonérée d'impôt, et la vente d'un bien détenu depuis plus de 30 ans, qui est également exonérée de prélèvements sociaux.

Lorsqu'aucune cause d'exonération ne peut être retenue, l'impôt et les prélèvements sociaux s'appliquent sur la plus-value nette imposable, déterminée par différence entre le prix de cession et le prix de revient des parts sociales et après application d'un abattement pour durée de détention à compter de la cinquième année de détention.

Deux situations peuvent être envisagées :

1ent – La vente des parts sociales en cours de démembrement :

En cas de vente des biens objet des présentes en cours de démembrement, une plus-value nette imposable sera éventuellement dégagée :

- Par les usufruitiers ;
- Par les nus-proprétaires.

Les présentes ne constituent ni le point de départ du délai de détention, ni le prix d'acquisition dans le calcul de la plus-value imposable dégagée par les usufruitiers. En effet, dans ce calcul, il conviendra de se référer à l'acte par lequel les usufruitiers sont devenus propriétaires des biens concernés.

En revanche, les présentes constituent à la fois la date et le prix d'acquisition dans le calcul de la plus-value imposable au nom des nus-proprétaires. Concrètement, la plus-value sera donc déterminée pour les nus-proprétaires par différence entre la quote-part du prix de vente afférente à la nue-propriété et la valeur de la nue-propriété des biens retenue aux présentes.

2ent – La vente des biens après extinction de l'usufruit :

En cas de vente des parts sociales objet des présentes après extinction de l'usufruit, une plus-value nette imposable sera éventuellement dégagée par les nus-proprétaires, devenus alors pleins propriétaires.

Les présentes constituent alors à la fois la date et le prix d'acquisition dans le calcul de la plus-value imposable. En ce qui concerne le prix d'acquisition, le montant retenu sera la valeur de la pleine propriété des biens au moment de la donation. Concrètement, la plus-value sera donc déterminée par différence entre le prix de vente et la valeur en pleine propriété des biens retenue aux présentes.

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

Pour l'accomplissement des formalités au greffe du tribunal de commerce 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 clerc 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 du greffe du tribunal de commerce 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.

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 délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait

l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

RECAPITULATIF DES ANNEXES

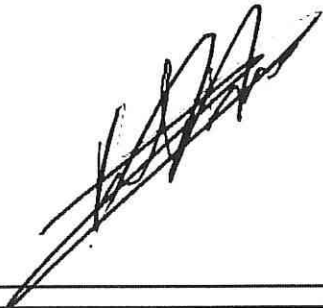
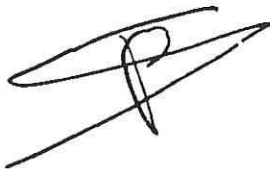
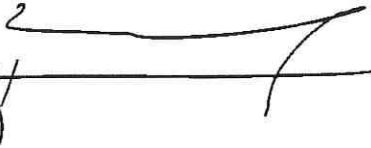
TYPE D'ANNEXES	référence (Page -titre)
Extrait Kbis 4-MIP	Annexe 1
Décision des associés (pacte d'associés 45-8 GROUP)	Annexe 2
Décision des associés (pacte d'associés 67-22 IMMO)	Annexe 3
Extrait Kbis SCI PELISSIER KOMOREK	Annexe 4

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête 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. PELISSIER Nicolas a signé à en tête des présentes le 29 août 2022	
Mme PELISSIER Aurélie a signé à en tête des présentes le 29 août 2022	
et le notaire Me BERNECOLI JÉRÔME a signé à en tête des présentes L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX LE VINGT NEUF AOÛT	

Bon pour copie authentique par reprographie de l'original



Maître Jérôme BERNECOLI Fait à Saint Nicolas de Port Le 31 août 2022	
---	--

4-MIP
Société civile
Capital social : 5.012.700,00 €
Siège social : 30, rue Bossuet
57000 – METZ
RCS METZ 914.343.132

STATUTS MIS A JOUR
AU 29 AOÛT 2029

Pour copie certifiée conforme
Le Gérant : Monsieur Nicolas PELISSIER

Les soussignés :

**Monsieur Nicolas PELISSIER,
Né le 17 avril 1984 à METZ (57000),
De nationalité française,**

Et

**Madame Aurélie PELISSIER née KOMOREK,
Née le 21 janvier 1984 à METZ (57000),
De nationalité française,**

Tous deux mariés sous le régime légal de la Communauté de biens réduite aux acquêts, union célébrée à la Mairie de ANCY-SUR-MOSELLE (57130) le 28 août 2010, lequel régime n'a pas été modifié depuis lors,

Demeurant tous deux 30, rue Bossuet à METZ (57000),

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

TITRE I FORME - OBJET - DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL - DUREE

ARTICLE 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret

78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - Objet

La Société a pour objet :

- L'acquisition, la gestion, l'aliénation de toutes parts sociales ou valeurs mobilières.
- La prise de participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement,
- Toutes prestations de services au profit des sociétés filiales en matière de gestion et notamment en matière administrative, financière et commerciale,
- Et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

ARTICLE 3 - Dénomination sociale

La Société prend la dénomination de « **4-MIP** ».

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

ARTICLE 4 - Durée

La durée de la Société est fixée à **99 ans** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

ARTICLE 5 - Siège social

Le siège social est fixé **30, rue Bossuet à METZ (57000)**.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

TITRE II APPORTS - CAPITAL SOCIAL - COMPTES COURANT D'ASSOCIES

ARTICLE 6 – APPORTS

Apports en numéraire :

NEANT

Apports en nature :

Aux termes d'un acte d'apport ci-annexé, Monsieur Nicolas PELISSIER fait apport à la Société, sous les garanties ordinaires et de droit, de 15.129 actions qu'il détient dans la société 45-8 GROUP SAS, évaluées d'un commun accord entre les associés, à CINQ MILLION cent trente EUROS,
ci 5.000.130,00 euros.

Aux termes d'un acte d'apport ci-annexé, Monsieur Nicolas PELISSIER fait apport à la Société, sous les garanties ordinaires et de droit, de la totalité des parts sociales qu'il détient dans la société CHOSSA SARL, soit au total 470 parts sociales, évaluées d'un commun accord entre les associés, à NEUF MILLE DEUX CENT EUROS,
ci 9.200,00 euros.

Aux termes d'un acte d'apport ci-annexé, Monsieur Nicolas PELISSIER fait apport à la Société, sous les garanties ordinaires et de droit, de la totalité des actions qu'il détient dans la société 67-22 IMMO, soit au total 3.371 actions, évaluées d'un commun accord entre les associés, à TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE DIX EUROS,
ci 3.370,00 euros.

La Société sera propriétaire et aura la jouissance des droits et biens apportés à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Récapitulation des apports

Il a été effectué par les soussignés les apports suivants :

- **Apports en nature : cinq million douze mille sept cent euros**
ci.....5.012.700,00 euros

Total des apports formant le capital social cinq million douze mille sept cent euros,
ci 5.012.700,00 euros.

ARTICLE 7 - Dispositions spécifiques pour les apporteurs mariés sous le régime de la communauté des biens ou pacsés

Monsieur Nicolas PELISSIER et Madame Aurélie KOMOREK épouse PELISSIER, mariés sous le régime de la communauté de biens et apporteurs de deniers dépendant de leur communauté, se donnent mutuellement acte de l'avertissement prévu par l'article 1832-2 du Code civil et renoncent respectivement à revendiquer la qualité d'associé à hauteur de la moitié des parts sociales souscrites par leur conjoint.

ARTICLE 8 – Capital social

Le capital social s'élève à la somme de CINQ MILLIONS DOUZE MILLE SEPT CENTS EUROS (5.012.700,00 Euros). Il est divisé en CINQ CENT UN MILLE DEUX CENT SOIXANTE DIX (501.270) parts sociales de DIX EUROS (10,00 Euros) chacune de valeur nominale, portant les numéros 1 à 501.270 inclus, entièrement souscrites et libérées.

Le capital social est actuellement réparti de la manière suivante, par suite des apports effectués à la constitution de la société et par suite d'une donation-partage de parts sociales reçue par Maître Jérôme BERNECOLI, notaire à SAINT NICOLAS DE PORT (Meurthe et Moselle), le 29 août 2022 :

Associés	Pleine propriété	Usufruit	Nue-propriété
M. Nicolas PELISSIER	41.355 parts N°209.281 à 250.635	209.280 parts N°1 à 209.280	-
Mme Aurélie PELISSIER	41.355 parts N°459.916 à 501.270	209.280 parts N°250.636 à 459.915	-
M. Adrien PELISSIER	-	-	209.280 parts N°1 à 209.280
Melle Augustine PELISSIER	-	-	209.280 parts N°250.636 à 459.915
Total	82.710 parts	418.560 parts	418.560 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 501.270 parts sociales.

ARTICLE 9 - Augmentation et réduction du capital

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

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article 11 des présents statuts.

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

ARTICLE 10 - Parts sociales

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

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

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

Démembrement de la propriété des parts sociales :

Démembrement des droits de vote :

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et pour les décisions extraordinaires, à l'exception de celles relatives au changement de nationalité de la société, aux fusions et scissions, à la dissolution de la société, ou encore à l'augmentation des engagements des associés pour lesquelles le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire.

Dans les cas visés ci-dessus où le droit de vote appartient à l'usufruitier, le nu-propriétaire devra obligatoirement être convoqué dans les mêmes formes et délais que les autres porteurs de parts à toutes les assemblées générales ordinaires et extraordinaires et il bénéficiera du même droit d'information ; le nu-propriétaire ne disposera dans ces assemblées que d'une voix consultative.

Parallèlement, dans les cas visés ci-dessus où le droit de vote appartient au nu-propriétaire, l'usufruitier devra obligatoirement être convoqué dans les mêmes formes et délais que les autres porteurs de parts à toutes assemblées générales et il bénéficiera du même droit d'information ; l'usufruitier ne disposera dans ces assemblées que d'une voix consultative.

Il est rappelé, conformément à l'article 1844 alinéa 3 du Code Civil :

- Qu'en tout état de cause, l'usufruitier vote les décisions relatives à l'affectation des résultats, sans possibilité d'y déroger ;
- Que pour les décisions dont le droit de vote revient au nu-propriétaire, usufruitier et nu-propriétaire pourront convenir, en dehors des statuts, que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier.

Il est rappelé également :

- 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 l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés

Démembrement des droits financiers :

Les comptes sociaux sont tenus conformément au Plan comptable général.

Les bénéfices

Les bénéfices nets de la société sont déterminés, pour chaque exercice, par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires.

Les bénéfices distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice, diminués le cas échéant des pertes antérieures et de la somme devant être prélevée à l'effet de constituer la réserve légale le cas échéant, et augmentés des reports bénéficiaires.

Ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux.

Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la gérance, affecter toute ou partie de ces bénéfices à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

En outre, ils peuvent décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves disponibles ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou, à défaut, par la gérance.

Les pertes

Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur le report à nouveau, puis sur les réserves.

Démembrement de la propriété des titres sociaux

Démembrement de la propriété des titres sociaux

En cas de démembrement de la propriété des titres sociaux et de décision de distribution, il est opéré une distinction en fonction de la provenance des sommes distribuées. En tout état de cause, la décision

d'affectation du résultat, quelle qu'en soit sa provenance, et de distribution dudit résultat, du report à nouveau ou de réserves, reviendront en exclusivité à l'usufruitier, conformément à la répartition du droit de vote en cas de démembrement des titres sociaux stipulée aux présentes, le tout sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social.

1- Cas pouvant se présenter :

1^{er} cas :

La somme distribuée provient :

- De plus-values de cession de l'actif immobilisé ;
- Du report à nouveau qui aurait été antérieurement dotés par l'affectation de plus-values de cession de l'actif immobilisé.
- De réserves

2^{ème} cas :

La somme distribuée provient :

- De résultats ordinaires ou financiers
- Du report à nouveau qui aurait été antérieurement dotés par l'affectation du résultat ordinaire ou du résultat financier.

2- Répartition des sommes distribuées :

Dans le 1^{er} cas, les sommes distribuées reviendront aux usufruitiers en totalité sous forme de quasi-usufruit, dans les conditions de l'article 587 du Code Civil. Conformément aux dispositions de l'article 601 du Code Civil, les quasi-usufruitiers seront dispensés de fournir caution.

Les usufruitiers pourront utiliser le capital reçu comme s'ils en étaient pleins propriétaires, sous réserve de respecter l'obligation alternative dont il est question ci-dessous. Les quasi-usufruitiers seront redevables à l'égard des nus propriétaires d'une dette de restitution – dont le montant sera déterminé selon les modalités indiquées ci-après – exigible au jour de l'extinction de l'usufruit, laquelle dette sera transmise aux héritiers des quasi-usufruitiers en cas d'extinction de l'usufruit par décès.

La répartition de ces sommes entre les quasi-usufruitiers se fera au prorata de leurs droits dans le capital social sauf en cas de détention de titres de préférence pour lesquels il conviendra de se référer aux prérogatives particulières offertes par lesdits titres en matière de droits financiers, telle qu'elles sont définies aux présentes, le cas échéant.

Les parties régulariseront, suite à la distribution, une convention contenant reconnaissance de quasi-usufruit, sous forme d'acte sous seing privé enregistré ou sous forme d'acte notarié, qui fixera l'assiette du quasi-usufruit, rappellera les droits et obligation de chacun – quasi-usufruitier et nu-propriétaire – ainsi que les modalités de liquidation de la créance de restitution au jour de son exigibilité.

Dans le 2^{ème} cas, les usufruitiers bénéficieront sans restriction des sommes distribuées, en pleine propriété, en proportion de leurs droits dans le capital social sauf en cas de détention de titres de préférence pour lesquels il conviendra de se référer aux prérogatives particulières offertes par lesdits titres à leurs titulaires en matière de droits financiers, telles qu'elles sont définies aux présentes, le cas échéant.

Dans l'éventualité où les sommes distribuées proviendraient à la fois des éléments visés au cas 1 et au cas 2 ci-dessus, il conviendra d'effectuer une ventilation afin de déterminer la quote-part revenant

aux usufruitiers en pleine propriété et la quote-part revenant aux usufruitiers sous forme de quasi-usufruit.

Il est précisé que la répartition ci-dessus n'a pour objet que de permettre la sauvegarde des droits et intérêts de chacun – usufruitier et nu-propriétaire – en fonction de la provenance des sommes distribuées, et ne présente aucun caractère libéral.

Les conditions d'utilisation des capitaux reçus par les quasi-usufruitiers ainsi que les la détermination du montant de la dette de restitution sont identiques à celles prévues dans l'hypothèse où la société est soumise au régime des sociétés de personnes.

1- Obligation alternative incombant aux quasi-usufruitiers (en cas de distribution de sommes visées au 1^{er} cas ci-dessus) :

Par suite de ce qui précède, les quasi-usufruitiers pourront utiliser les capitaux reçus comme s'ils en étaient seuls et pleins propriétaires sous réserve du respect de l'obligation alternative dont il sera question ci-après en vue de permettre le maintien des droits du nu-propriétaire devenu créancier chirographaire. Ainsi, le quasi-usufruitier devra respecter à son choix exclusif l'une ou l'autre des branches de l'obligation alternative suivante :

Première branche de l'obligation alternative : obligation d'emploi des fonds :

Dans cette première branche de l'alternative, le quasi-usufruitier devra, et ceci afin de permettre l'apurement de sa dette de restitution à l'égard du créancier nu-propriétaire, employer les fonds intégralement et exclusivement en l'acquisition de :

- Biens ou droits immobiliers, sis dans l'espace économique européen, acquis directement ou via une SCI ou tout autre forme de société et versement en compte courant d'associé à l'effet de permettre le financement de l'acquisition ou la réalisation de travaux.

- Parts de SCPI, OPCI

- Produits d'épargne monétaire

- Valeurs Mobilières

- Contrat de capitalisation

- Objets d'art ou de collection

- Réalisation de travaux (construction, reconstruction, agrandissement, amélioration, rénovation).

Les investissements portant sur des produits bancaires devront être réalisés exclusivement auprès d'établissement financiers répondant aux stress-test opérés dans le cadre des normes BALE III et SOLVENCY II.

Le quasi-usufruitier s'obligera à notifier dans les meilleurs délais au créancier tout changement dans la désignation des comptes.

Pour le bon fonctionnement et le contrôle de l'obligation d'emploi du quasi-usufruit ainsi établi, le quasi-usufruitier devra verser les fonds sur un ou plusieurs comptes séparés dont l'intitulé permettra d'en conserver l'identification par rapport à l'ensemble des comptes du quasi-usufruitier.

Seconde branche de l'obligation alternative : clause chirographaire :

Dans cette seconde branche de l'alternative, le quasi-usufruitier devra maintenir dans son patrimoine des biens ou droits offrant dans des conditions de marché normales une valeur nette

suffisante pour permettre d'apurer sa dette de restitution à l'égard du nu-propriétaire, quel que soit la nature des emplois ou remplois successifs qu'il effectuera.

2- Détermination du montant de la dette de restitution (en cas de distribution de sommes visées au 1^{er} cas ci-dessus) :

Dans l'éventualité où les fonds seraient remployés par le quasi-usufructier, le montant de la dette sera équivalent à la valeur des biens acquis en emploi au jour de l'exigibilité de la dette de restitution ou de ceux qui en seront la représentation en fonction des remplois successifs effectués.

Dans l'éventualité où ces fonds ne feraient l'objet d'aucun emploi particulier, la dette sera révisée en fonction de la variation indexée sur l'indice OAT 10 ans ou de l'indice qui viendrait à s'y substituer, pour sa valeur au jour de l'exigibilité de cette dette

En tout état de cause, le montant de la dette ne pourra être inférieur au montant total des fonds versés au quasi-usufructier.

3- Imposition des associés :

Le bénéficiaire de la distribution selon la répartition indiquée ci-dessus devra s'acquitter seul, le cas échéant, de l'impôt et des prélèvements sociaux dus à ce titre de sorte que les non-bénéficiaires ne puissent être inquiétés à ce sujet pour une raison quelconque.

ARTICLE 11 - Cessions de parts sociales

Forme de la cession

La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et le dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés d'une copie de l'acte authentique s'il est notarié ou d'un original s'il est sous signature privée. Le dépôt peut être effectué par voie électronique.

Agrément des cessions

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, à un cessionnaire n'ayant déjà la qualité d'associé et quel que soit son degré de parenté avec le cédant, qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

Procédure d'agrément

Dans le cas où l'agrément des associés est requis et lorsque la Société comporte plus d'un associé, le projet de cession est notifié par acte extrajudiciaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen y compris électronique permettant le traçage et l'archivage de l'envoi à la Société et à chacun des associés.

Dans les huit jours à compter de la notification qui lui a été faite en application de l'alinéa précédent, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet ou consulter des associés par écrit sur ce projet.

La décision de la Société est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen y compris électronique permettant le traçage et l'archivage de ladite notification.

Si la Société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai d'un (1) mois à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa ci-dessus, le consentement à la cession est réputé acquis.

Obligation d'achat ou de rachat de parts dont la cession n'est pas agréée

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue dans un délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus d'agrément, d'acquiescer ou de faire acquiescer les actions de l'associé Cédant par un ou plusieurs tiers agréés selon la procédure ci-dessus prévue.

Si le rachat des actions n'est pas réalisé du fait de la Société dans ce délai d'un mois; l'agrément du ou des cessionnaires est réputé acquis.

En cas d'acquisition des actions par la Société, celle-ci est tenue dans un délai de trois (3) mois à compter de l'acquisition de les céder ou de les annuler.

A défaut d'accord, le prix sera déterminé à dire d'expert, dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 12 - Transmission par décès des parts sociales

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

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

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

A cet effet dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants un courrier (par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen y compris électronique permettant le traçage et l'archivage dudit courrier) leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par courrier (par courrier recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen y compris électronique permettant le traçage et l'archivage dudit courrier) s'il accepte ou s'il rejette l'agrément sollicité. En cas de rejet, il doit indiquer le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

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

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

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

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux légal depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties soit par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

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

ARTICLE 13 - Responsabilité des associés

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

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

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

ARTICLE 14- Décès - Incapacité - Retrait d'un associé

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

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

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

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

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé par décision collective extraordinaire des associés ou par décision de justice pour justes motifs.

La demande de retrait doit être notifiée à la gérance et à tous les associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

S'il est autorisé, le retrait prend effet à la date de clôture de l'exercice en cours au jour de la notification de la demande d'autorisation. La valeur des droits sociaux de l'associé retrayant est fixée à cette date.

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

Les honoraires d'expertise sont à la charge, moitié de la société, moitié de l'associé retrayant.

Le retrait entraîne l'annulation des parts de l'associé retrayant et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement des parts interviendra dans le délai d'un mois au plus tard après l'approbation des comptes de l'exercice en cours à la date du retrait, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Si la valeur des parts est déterminée par expertise, le remboursement des parts interviendra au plus tard un mois après la date de remise du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

ARTICLE 15 - Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

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

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

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 16 - Gérance

16-1. Nomination

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

Toute personne physique ou morale peut être gérante.

Les premiers gérants de la Société sont :

- **Monsieur Nicolas PELISSIER, demeurant 30, rue Bossuet 57000 METZ,**
Et
- **Madame Aurélie PELISSIER née KOMOREK, demeurant 30, rue Bossuet 57000 METZ,**

Et ce pour une durée indéterminée, lesquels déclarent accepter cette fonction et qu'il n'existe de leur chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à cette nomination.

16-2. Révocation – Démission – Incapacité – Disparition – Vacance – Décès

Les gérants doivent consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

La durée des fonctions des gérants est fixée par la décision de nomination. La collectivité des associés peut aussi les nommer pour une durée illimitée.

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.

La société continuera à être administrée par le ou les gérants restant en fonction, jusqu'à ce qu'il soit décidé par la collectivité des associés du remplacement ou non du ou des gérants dont les fonctions auront cessé.

Au cas où la gérance deviendrait entièrement vacante, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants par la collectivité des associés consultée d'urgence par le ou les gérants démissionnaires ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas par l'associé le plus diligent. En cas de vacance de la gérance pendant plus d'un an, le Tribunal peut, à la demande de tout intéressé, prononcer la dissolution anticipée de la société.

Le ou les gérants ne sont révocables que pour cause légitime, par une décision extraordinaire des associés prise à l'unanimité, le gérant associé concerné participant au vote.

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 cause légitime à la demande de tout associé.

Les gérants révoqués, qui ont également la qualité d'associés, ne peuvent exercer le droit de retrait prévu à l'article 1869 du Code Civil.

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. Etant 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.

16-3. 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, y compris celui de vendre le ou les immeubles sociaux.

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

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, y compris celui de vendre le ou les immeubles sociaux.

La gérance peut notamment sans que cette liste soit exhaustive :

- prendre toutes participations dans toutes sociétés,
- procéder à toutes cessions, tous achats, prise à bail d'immeubles,
- consentir toute hypothèque ou autres sûretés et garanties, emprunter toutes sommes,
- transférer le siège social en tout endroit du département et modifier en conséquence les statuts.
- embaucher, fixer les conditions du contrat de travail, licencier,
- ouvrir et clôturer tous comptes, dans tous établissements financiers, procéder à toutes opérations sur lesdits comptes,
- encaisser tous prix et en donner quittance,
- ester en justice.

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

Dans les rapports entre associés, la gérance peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social ainsi que la liste des actes listés ci-dessus sans exception.

La gérance a seule la signature sociale. Elle est donnée par l'apposition de la signature personnelle du ou des gérants, précédée de la mention "pour la société" suivie de la dénomination sociale.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux détient individuellement les pouvoirs et la signature sociale et peut agir seul au nom de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

En présence d'associés mineurs :

Le gérant se porte fort à l'égard de l'associé mineur d'obtenir de tout créancier chirographaire ou bénéficiant d'un éventuel nantissement des parts sociales de la société, ou de toute autre garantie hypothécaire sur un ou plusieurs immeubles appartenant à la société, objet des présentes, leur renonciation à exercer toute poursuite contre les associés mineurs.

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.

Responsabilité

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

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

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et 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.

Commissaire-vérificateur

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

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

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

Le commissaire a droit à une rémunération dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

ARTICLE 17 - Rémunération de la gérance

Chacun des Gérants a droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel, ou à la fois fixe et proportionnel à passer par frais généraux.

Les modalités d'attribution de cette rémunération ainsi que son montant sont fixés par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements.

ARTICLE 18 - Décisions collectives des associés

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

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

ARTICLE 19 - Droit d'information des associés

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

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la Société,
- le rapport du Commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions

Préalablement à toute autre assemblée, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, par courrier électronique, soit à leurs frais par lettre recommandée.

ARTICLE 20 - Assemblées générales

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

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 30% du capital social peuvent par courrier (lettre recommandée ou courrier électronique) demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

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

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

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

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

Les associés reconnaissent expressément que les procès-verbaux des décisions collectives peuvent être signés par voie électronique via des organismes certifiés par l'ANSSI et respectant le règlement européen eIDAS retranscrit en droit français dans les articles 1366 et 1367 du Code Civil.

ARTICLE 21 - Consultations par correspondance

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

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

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

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

ARTICLE 22 - Assemblée générale ordinaire

- L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.
- Elle nomme et remplace les Gérants ou renouvelle les mandats.
- Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.
- Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

ARTICLE 23 - Assemblée générale extraordinaire

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

Elle est notamment compétente pour décider :

- L'augmentation ou la réduction du capital.
- La prorogation ou la dissolution anticipée de la Société.
- La transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés.
- La modification de la répartition des bénéfices.
- Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins trois quarts du capital social.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

ARTICLE 24 - Conventions réglementées

1 - Le Gérant ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

2 - Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute Société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur Général, directeur général délégué, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, est simultanément Gérant de la Société.

3 - La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

4 - Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérant(s) de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

5 - Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties (article L 612-5 du Code de commerce).

ARTICLE 25 - Exercice social

L'exercice social commence le **1^{er} janvier** et se termine le **31 décembre** de chaque année.

Le premier exercice social sera clos le 31 Décembre 2022.

ARTICLE 26 - Comptes sociaux

- Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.
- En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.
- Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 27 - Commissaire aux comptes

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Le Commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 28 - Dissolution de la Société

La Société prend normalement fin à l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée sauf prorogation décidée par les associés en assemblée générale extraordinaire.

Toutefois, la dissolution anticipée peut résulter de toutes autres causes prévues par la loi, dont notamment celles mentionnées aux présents statuts et en particulier :

- D'une décision collective extraordinaire des associés.
- D'une décision judiciaire.
- Du décès simultané de tous les associés.
- Du décès du dernier survivant des associés, si tous sont décédés successivement, sans qu'à la date du décès du dernier d'entre eux les parts aient été cédées à des tiers.
- De la demande simultanée de retrait, formulée par tous les associés.
- De la fusion ou de la scission de la Société.

Par ailleurs, s'il y a réunion de toutes les parts sociales en une seule main et qu'aucune régularisation n'est intervenue dans le délai d'un an, la Société encourt la dissolution.

La dissolution de la Société pour cause de fusion ou de scission n'entraîne pas la liquidation de la Société.

La dissolution des sociétés participant à une fusion ou objet d'une scission ne prend effet qu'à la date de l'inscription de la ou des nouvelles sociétés.

ARTICLE 29 - Liquidation de la Société

- A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs Liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.
- Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux Liquidateurs.
- Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 30 - Contestations

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

ARTICLE 31 - Jouissance de la personnalité morale

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 32 - Mandat de prendre des engagements pour le compte de la Société

Les associés donnent mandat à Monsieur Nicolas PELISSIER d'agir au nom et pour le compte de la Société en formation, jusqu'à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Il passera les actes et prendra les engagements pour le compte de la Société.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés comportera reprise de ces actes et engagements.

ARTICLE 33 - Option pour l'impôt sur les sociétés

Conformément à l'article 206-3 du Code général des impôts, les associés déclarent opter pour l'impôt sur les sociétés.

ARTICLE 34 - Publicité - Pouvoirs

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