

RCS : VANNES  
Code greffe : 5602

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2006 D 00529  
Numéro SIREN : 492 892 344  
Nom ou dénomination : 2 BROTHERS

Ce dépôt a été enregistré le 26/04/2024 sous le numéro de dépôt 2230

6 SEPTEMBRE 2023

DONATION-PARTAGE

Par M. et Mme Philippe DELECROIX

A leurs enfants

5604P01 2023 D N° 24317 Volume : 5604P01 2023 P N° 14773  
Publié et enregistré le 29/09/2023 au SPFB de VANNES I  
Droits : 1.163,00 EUR  
CSI : 20,00 EUR  
TOTAL : 1.183,00 EUR  
Reçu : Mille cent quatre-vingt-trois  
Euros

100275001

JCC/ALR/

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,  
LE SIX SEPTEMBRE

A SENE, au siège de l'Office Notarial,  
PARDEVANT Maître Jean-Christophe CABA Notaire Associé à SENE  
(56860), 5, Allée Marion du Faouët, de la société d'exercice libéral à  
responsabilité limitée «Jean-Christophe CABA et Aude MORTEVEILLE-  
FLEURY, notaires associés»,  
EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

##### DONATEURS

Monsieur Philippe Paul **DELECROIX**, retraité, et Madame Marie-Annick  
Thérèse Albertine **LE GUILL**, retraitée, demeurant ensemble à VANNES (56000) 7  
rue Arthur de la Borderie.

Monsieur est né à LILLE (59000) le 27 septembre 1955,

Madame est née à VANNES (56000) le 24 novembre 1955.

Mariés à la mairie de L'HAY-LES-ROSES (94240) le 28 mai 1988 sous le  
régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants  
du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître GALAND, notaire à  
PARIS, le 8 mai 1988. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité français.

Madame est de nationalité français.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

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

##### DONATAIRES

1°) Monsieur Franck Pierre **DELECROIX**, gérant d'une société, époux de  
Madame Panida **YODRAK**, demeurant à SAMUT PRAKAN (10540) (THAILANDE)  
159/7 Altitude Kraf Bangna Moo 12, Bang Kaeo, Bang Phli.

Né à ASNIERES-SUR-SEINE (92600) le 8 novembre 1990.

Marié à la mairie de BANGKOK NOI (THAILANDE) le 28 décembre 2022 sous

le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

représenté par Monsieur Stanislas JAULIN, collaborateur au sein de l'Office notarial de Maître Jean-Christophe CABA, Notaire à SENE, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un acte contenant procuration authentique à distance reçu par le notaire soussigné le 5 septembre 2023.

2°) Monsieur Eric Raymond Richard **DELECROIX**, auto-entrepreneur, demeurant à VANNES (56000) 10 Ter rue Pierre de la Gorce.

Né à ASNIERES-SUR-SEINE (92600) le 10 mai 1994.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

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

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

#### DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

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

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

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

**Concernant le Monsieur Philippe Paul DELECROIX :**

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

**Concernant Madame Marie-Annick LE GUILL :**

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

**Concernant Monsieur Franck Pierre DELECROIX:**

- Extrait d'acte de naissance.

**Concernant Monsieur Eric Raymond Richard DELECROIX:**

- Extrait d'acte de naissance.

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

### EXPOSE

**Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.**

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

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

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

### DONATIONS ANTERIEURES NON INCORPOREES

Le **DONATEUR** déclare avoir consenti, jusqu'à ce jour, les donations suivantes :

- Donation-partage consentie par Monsieur et Madame Philippe DELECROIX consentie au profit de leurs deux enfants susnommés aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Christophe CABA, notaire à QUESTEMBERG (56230), le 31 août 2016, publié au service de la publicité foncière de VANNES le 23 septembre 2016 volume 2016P n° 8787.

Il résulte de cette donation-partage les attributions suivantes :

- A Monsieur Franck DELECROIX, la pleine propriété d'un immeuble neuf à usage d'habitation sis à VANNES (56000), 10 bis rue Pierre de la Gorce cadastrée section AX n°219 pour 2a37ca, pour lequel un permis de construire a été obtenu entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016, d'une valeur de 190.000,00 € soit donné par Monsieur Philippe DELECROIX à concurrence de 95.000,00 € et par Madame Marie-Annick DELECROIX à concurrence de 95.000,00 €.

Il est ici précisé que cette donation a bénéficié de l'exonération prévue à l'article 790 I du code général des impôts à concurrence de 50.000,00 € du chef de chacun des donateurs.

Le surplus, soit 45.000,00 € du chef de chacun des donateurs, ayant été soumis à l'abattement général prévu à l'article 779 I du code général des impôts, soit un abattement résiduel correspondant de 55.000,00 € (100.000,00€ - 45.000,00 € = 55.000,00 €)

- A Monsieur Eric DELECROIX, la pleine propriété d'un immeuble neuf à usage d'habitation sis à VANNES (56000), 10 ter rue Pierre de la Gorce cadastrée section AX ri' 220 pour 2a 32ca, pour lequel un permis de construire a été obtenu entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016, d'une valeur de 190.000,00 € soit donné par Monsieur Philippe DELECROIX à concurrence de 95.000,00 € et par Madame Marie-Annick DELECROIX à concurrence de 95.000,00 €.

Il est ici précisé que cette donation a bénéficié de l'exonération prévue à l'article 790 I du code général des impôts à concurrence de 50.000,00 € du chef de chacun des donateurs.

Le surplus, soit 45.000,00 € du chef de chacun des donateurs, ayant été soumis à l'abattement général prévu à l'article 779 I du code général des impôts, soit un abattement résiduel correspondant de 55.000,00 € (100.000,00 € - 45.000,00 € = 55.000,00 €)

- Donation-partage consentie par Monsieur et Madame Philippe DELECROIX consentie au profit de leurs deux enfants susnommés aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Christophe CABA, notaire à QUESTEMBERG (56230), le 29 septembre 2017.

Il résulte de cette donation-partage les attributions suivantes:

- A Monsieur Franck DELECROIX, la toute propriété d'une somme d'argent d'un montant de 63.730,00€ soit donnée par Monsieur Philippe DELECROIX à concurrence de 31.865,00€ et par Madame Marie-Annick DELECROIX à concurrence

de 31.865,00€.

Il est précisé que cette donation a bénéficié de l'abattement prévu à l'article 790G du Code général des impôts à concurrence de 31.865,00€ du chef de chacun des donateurs.

- A Monsieur Eric DELECROIX, la toute propriété d'une somme d'argent d'un montant de 63.730,00€ soit donnée par Monsieur Philippe DELECROIX à concurrence de 31.865,00€ et par Madame Marie-Annick DELECROIX à concurrence de 31.865,00€. Il est précisé que cette donation a bénéficié de l'abattement prévu à l'article 790G du Code général des impôts à concurrence de 31.865,00€ du chef de chacun des donateurs.

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

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

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

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

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

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

#### DONATION-PARTAGE

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

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

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

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

- Biens personnels de Monsieur Philippe DELECROIX

Article un

La nue-propriété des 320 parts sociales numérotées de 1001 à 1320 de la société civile immobilière dénommée "2 BROTHERS" dont le siège social est à

VANNES (56000) 7 rue Arthur de la Borderie au capital de 20 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 492 892 344

#### Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à QUATRE-VINGT-DIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (90 400,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 40% soit TRENTE-SIX MILLE CENT SOIXANTE EUROS (36 160,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CINQUANTE-QUATRE MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS,

Ci, ..... 54 240,00 EUR

#### Article deux

La nue-propriété des 320 parts sociales numérotées de 1321 à 1640 de la société civile immobilière dénommée "2 BROTHERS" dont le siège social est à VANNES (56000) 7 rue Arthur de la Borderie au capital de 20 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 492 892 344

#### Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à QUATRE-VINGT-DIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (90 400,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 40% soit TRENTE-SIX MILLE CENT SOIXANTE EUROS (36 160,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CINQUANTE-QUATRE MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS,

Ci, ..... 54 240,00 EUR

Ensemble ..... 108 480,00 EUR

#### - Biens personnels de Madame Marie-Annick DELECROIX

##### Article trois

Les quatre cinquièmes en pleine propriété du bien ci-après désigné :

#### A LARRE (MORBIHAN) 56230

##### Le Quinquis,

Une parcelle de terrain à bâtir.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZP	191	LE CLOS SERMON	00 ha 05 a 81 ca
ZP	298	LE CLOS SERMON	00 ha 01 a 44 ca

Total surface : 00 ha 07 a 25 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

#### Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section ZP numéro 106 lieudit LE CLOS SERMON pour une contenance de un hectare quarante et un ares trois centiares (01ha 41a 03ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle donnée cadastrée section ZP numéro 298 désignée sous le terme lot a, au plan annexé.
- Le **DONATEUR** conserve la propriété de la parcelle désormais cadastrée

section ZP numéro 299 lieudit LE CLOS SERMON pour une contenance de un hectare trente-neuf ares cinquante-neuf centiares (01ha 39a 59ca), désigné sous le terme lot b.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par JEAN-LOUIS LAVOLLEE géomètre expert à MOLAC, le 23 mai 2023 sous le numéro 108 000426. Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatives sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

#### Evaluation

Evaluée pour la totalité en pleine propriété à VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 EUR),

Soit pour les quatre cinquième en pleine propriété d'une valeur de VINGT MILLE EUROS,

Ci, .....20 000,00 EUR

#### Article quatre

La nue-propriété des 320 parts sociales numérotées de 1 à 320 de la société civile immobilière dénommée "2 BROTHERS" dont le siège social est à VANNES (56000) 7 rue Arthur de la Borderie au capital de 20 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 492 892 344

#### Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à QUATRE-VINGT-DIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (90 400,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 40% soit TRENTE-SIX MILLE CENT SOIXANTE EUROS (36 160,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CINQUANTE-QUATRE MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS,

Ci, .....54 240,00 EUR

#### Article cinq

La nue-propriété des 320 parts sociales numérotées de 321 à 640 de la société civile immobilière dénommée "2 BROTHERS" dont le siège social est à VANNES (56000) 7 rue Arthur de la Borderie au capital de 20 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 492 892 344

#### Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à QUATRE-VINGT-DIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (90 400,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 40% soit TRENTE-SIX MILLE CENT SOIXANTE EUROS (36 160,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CINQUANTE-QUATRE MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS,

Ci, .....54 240,00 EUR

**Ensemble** ..... **128 480,00 EUR**

**Valeur totale de la masse** ..... : **236 960,00 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 CENT DIX-HUIT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGTS EUROS (118 480,00 EUR).

### TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

#### Attributions à Monsieur Franck DELECROIX

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

##### *- La nue-propiété du bien désigné à l'article un de la masse*

La nue-propiété des 320 parts sociales numérotées de 1001 à 1320 de la société civile immobilière dénommée "2 BROTHERS" dont le siège social est à VANNES (56000) 7 rue Arthur de la Borderie au capital de 20 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 492 892 344

D'une valeur de CINQUANTE-QUATRE MILLE DEUX  
CENT QUARANTE EUROS,

Ci,..... 54 240,00 EUR

##### *- La moitié en pleine propriété du bien désigné à l'article trois de la masse soit les quatre dixièmes du bien ci-après désigné :*

A LARRE (MORBIHAN) 56230

Le Quinquis,

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZP	191	LE CLOS SERMON	00 ha 05 a 81 ca
ZP	298	LE CLOS SERMON	00 ha 01 a 44 ca

Total surface : 00 ha 07 a 25 ca

D'une valeur de DIX MILLE EUROS,

Ci,..... 10 000,00 EUR

##### *- La nue-propiété du bien désigné à l'article quatre de la masse*

La nue-propiété des 320 parts sociales numérotées de 1 à 320 de la société civile immobilière dénommée "2 BROTHERS" dont le siège social est à VANNES (56000) 7 rue Arthur de la Borderie au capital de 20 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 492 892 344

D'une valeur de CINQUANTE-QUATRE MILLE DEUX  
CENT QUARANTE EUROS,

Ci,..... 54 240,00 EUR

Soit total égal à ..... 118 480,00 EUR

#### Attributions à Monsieur Eric DELECROIX

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

##### *- La nue-propiété du bien désigné à l'article deux de la masse*

La nue-propiété des 320 parts sociales numérotées de 1321 à 1640 de la société civile immobilière dénommée "2 BROTHERS" dont le siège social est à VANNES (56000) 7 rue Arthur de la Borderie au capital de 20 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 492 892 344

D'une valeur de CINQUANTE-QUATRE MILLE DEUX  
CENT QUARANTE EUROS,

Ci,..... 54 240,00 EUR

- La moitié en pleine propriété du bien désigné à l'article trois de la masse soit les quatre dixièmes du bien ci-après désigné :

A LARRE (MORBIHAN) 56230  
Le Quinquis,  
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZP	191	LE CLOS SERMON	00 ha 05 a 81 ca
ZP	298	LE CLOS SERMON	00 ha 01 a 44 ca

Total surface : 00 ha 07 a 25 ca

D'une valeur de DIX MILLE EUROS,

Ci,..... 10 000,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article cinq de la masse

La nue-propriété des 320 parts sociales numérotées de 321 à 640 de la société civile immobilière dénommée "2 BROTHERS" dont le siège social est à VANNES (56000) 7 rue Arthur de la Borderie au capital de 20 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 492 892 344

D'une valeur de CINQUANTE-QUATRE MILLE DEUX  
CENT QUARANTE EUROS,

Ci,..... 54 240,00 EUR

Soit total égal à ..... 118 480,00 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.

##### AVERTISSEMENTS LIES A LA NATURE DE LA DONATION-PARTAGE

L'article 1706 alinéa 2 du code civil précise que « La donation et le partage peuvent être faits par actes séparés pourvu que le disposant intervienne aux deux actes ».

Les parties reconnaissent à cet égard avoir été averties par le notaire soussigné que le présent acte ne réalisant pas d'attributions divisées, dans l'hypothèse où le partage n'interviendrait pas du vivant du donateur et en sa présence, la donation-partage produira les effets d'une donation entre vifs, soumise en tant que telles aux règles du rapport successoral sur les conséquences desquelles les parties déclarent avoir été pleinement averties par le notaire soussigné.

Une telle hypothèse entrainerait les conséquences suivantes :

- la donation resterait présumée en avancement de part successorale ;
- la donation serait rapportable dans la succession du DONATEUR ;
- il conviendrait, pour la détermination de la réserve héréditaire de la quotité disponible, de tenir compte de la valeur des biens donnés à la date du décès selon

leur état au jour de la présente donation.

### CONDITIONS PARTICULIERES

#### CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

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

#### CLAUSE D'EXCLUSION DE L'INDIVISION PACSIMONIALE

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

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

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

#### RESERVE DU DROIT DE RETOUR

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

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

Chacun des **DONATEURS**, en ce qui le concerne, 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, celui-ci s'exercera, non en considération de l'origine des **BIENS** mais selon la quote-part des **BIENS** donnés par le **DONATEUR** au **DONATAIRE** dans la masse totale des **BIENS** donnés et partagés.

Le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature sur les **BIENS** attribués au **DONATAIRE** prédécédé soit une simple exécution en valeur.

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

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

#### DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

Lorsque le droit de retour conventionnel ne s'exerce pas, le **DONATEUR** bénéficiaire, en tant que père et/ou mère du **DONATAIRE**, d'un droit de retour légal du **BIEN** donné s'il venait à lui prédécéder sans postérité, et ce aux termes et dans les conditions de l'article 738-2 du Code civil. Le **DONATEUR** n'a pas la faculté de renoncer à ce droit légal de nature successorale avant l'ouverture de la succession en question.

#### INTERDICTION D'ALIENER

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

Il est ici précisé que cette interdiction d'aliéner limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR**.

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

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

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

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

Toutefois, cette interdiction d'aliéner ne s'appliquera pas en cas de transmission à titre gratuit ou onéreux par le donataire à ses enfants.

#### INTERDICTION DE MISE EN GARANTIE

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

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

#### 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 présumptifs ont consenti à l'aliénation du bien donné, aucun héritier réservataire, même né après que le consentement de tous les héritiers intéressés a été recueilli, ne peut exercer l'action contre les tiers détenteurs. S'agissant des biens légués, cette action ne peut plus être exercée lorsque les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation."*

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.

#### RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

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

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

#### TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

##### EN CE QUI CONCERNE LE BIEN IMMOBILIER

Le **DONATAIRE** est propriétaire à compter de ce jour du ou des biens à lui donnés. Il en a la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle.

##### EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX

Au moyen de la présente donation-partage, les **DONATAIRES** auront la nue-propriété des titres sociaux à eux donnés et attribués à compter de ce jour. Le **DONATEUR** s'en réserve l'entier usufruit.

##### EXERCICE DE L'USUFRUIT

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

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

##### CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

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

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

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

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

Il est convenu qu'il importe peu que le **DONATEUR** ait le cas échéant des pouvoirs de gestion et de décision étendus dans les sociétés concernées, sachant

que l'obligation de restitution en fin d'usufruit prévue par l'article 578 du Code civil n'est pas remise en cause.

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

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

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

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

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

#### Conditions d'exercice de l'usufruit réservé

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

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

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

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

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

#### Usufruit successif – Biens propres

Les **DONATAIRES** seront nus-propiétaires à compter de ce jour des biens propres donnés et compris dans leur attribution.

Le **DONATEUR** constitue, sur le ou les biens qui lui sont propres donnés aux présentes, un usufruit successif au profit de son conjoint s'il lui survit en cette qualité, et ce aux mêmes modalités que l'usufruit qu'il se réserve en premier rang.

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, la donation d'usufruit résultant des présentes s'imputera sur les droits en usufruit du conjoint survivant dans la succession du **DONATEUR**.

En conséquence, les **DONATAIRES** n'auront la jouissance des biens propres donnés qu'au décès du **DONATEUR** ou de son conjoint s'il lui survit en cette qualité.

### Application des règles de la subrogation réelle à la constitution d'usufruit

En cas d'apports des titres présentement donnés à une autre société avec l'accord exprès du **DONATEUR**, l'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur les titres nouvelles acquis en remploi.

En cas de cession des titres présentement donnés ou de tous biens qui leur seraient subrogés avec l'accord express du **DONATEUR**, les **DONATAIRES** s'interdisent, sauf accord express de l'usufruitier, à demander le partage en pleine propriété du prix représentatif de ceux-ci. Ils devront, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur les titres nouvellement acquis.

Dans l'hypothèse où les sommes seraient placées sur un compte portant intérêts, l'usufruitier percevra seul les intérêts.

### PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE DIVIDENDES

Le **DONATAIRE** sera propriétaire des titres donnés à compter de ce jour. Dès cette date, il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces titres.

### CONDITIONS GENERALES

La donation est faite sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes que les **DONATAIRES** seront tenus, ainsi qu'ils s'y obligent, à exécuter et accomplir.

Ils prendront le ou les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

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

### SERVITUDES

Ils souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever les biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

Le **DONATEUR** déclare :

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

### CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

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

#### **- Jouissance des lieux :**

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

#### **- Assurance contre l'incendie :**

L'usufruitier s'oblige à continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques

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

**- Embellissement :**

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

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

**- Réparations :**

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

**- Impôts et taxes :**

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

### SITUATION HYPOTHECAIRE

**En ce qui concerne le bien sis à LARRE (MORBIHAN) Le Quinquis**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 30 août 2023, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation. Cet état hypothécaire est annexé.

### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

#### URBANISME

**- Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 056 108 23 Y0004, le 27 mars 2023.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

**Les parties :**

- S'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.

- Reconnassent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations.

- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

## DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

### Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **DONATAIRE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

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

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

### Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données **GEORISQUES**

Une copie de cette consultation est annexée.

## DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

### DIVISION DU SOL – DISPENSE D'AUTORISATION

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
- Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.
- Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010

de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Le DONATEUR déclare que le cas en l'espèce est le détachement de terrain agricole d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

### **CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX**

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

Ces statuts ont été établis par acte sous seing privé en date du 16 octobre 2006, enregistrés.

La société a pour objet :

" - L'acquisition, l'administration et la gestion par la location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers.

- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil"

La société est actuellement dirigée par Madame Marie-Annick LE GUILL épouse DELECROIX et Monsieur Philippe DELECROIX, gérants.

La société a été originellement constituée entre :

- Madame Marie-Annick DELECROIX née LE GUILL à concurrence de 1000 parts numérotées de 1 à 1000.

- Monsieur Philippe DELECROIX à concurrence de 1000 parts numérotées de 1001 à 2000.

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour.

### **Répartition des pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-proprétaire :**

Aucunes dispositions statutaires ne répartissant les pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-proprétaire, il convient de se référer aux dispositions légales.

L'article 1844 du Code civil alinéa 3 dispose :

*« Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier. Toutefois, pour les autres décisions, le nu-proprétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier. »*

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

L'article 12 des statuts « CESSION DES PARTS SOCIALES » énonce dans son deuxième paragraphe : « Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, ou descendants du cédant ».

Aucun agrément n'était donc nécessaire à la régularisation des présentes. Les donateurs sont les uniques associés de la société.

### **Modification des statuts :**

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

« Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de VINGT MILLE EUROS (20 000,00 EUR) et est divisé en DEUX MILLE (2000) parts de dix euros (10,00 eur) chacune, attribuées entre les membres de la société conformément à la répartition suivante :

- Madame DELECROIX née LE GUILL Marie-Annick :

à concurrence de 640 parts en usufruit, numérotées de 1 à 640

Ci.....640 parts en usufruit

à concurrence de 360 parts en pleine propriété, numérotées de 641 à 1000

Ci.....360 parts

- Monsieur DELECROIX Philippe :  
à concurrence de 640 parts en usufruit, numérotées de 1001 à 1640  
Ci.....640 parts en usufruit  
à concurrence de 360 parts en pleine propriété, numérotées de 1641 à 2000  
Ci.....360 parts

- Monsieur DELECROIX Franck :  
à concurrence de 640 parts en nue-propriété, numérotées de 1 à 320 et de 1001 à 1320  
Ci.....640 parts en nue-propriété

- Monsieur DELECROIX Eric :  
à concurrence de 640 parts en nue-propriété, numérotées de 321 à 640 et de 1321 à 1640  
Ci.....640 parts en nue-propriété

**Publication :**

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

**Forme - condition et opposabilité des mutations :**

Au présent acte, interviennent Monsieur DELECROIX et Madame LE GUILL épouse DELECROIX, en qualité d'associés uniques et gérants de la société émettrice des parts faisant l'objet de la présente donation,

Lesquels confirment que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente donation ;

- déclarent au notaire soussigné qu'ils acceptent la présente donation de parts sociales et la reconnaissent opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

Cette donation, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, ne sera opposable aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné, avec faculté de déléguer.

**Déclaration sur les plus-values**

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

**CREANCE DU DONATEUR CONTRE LA SOCIETE**

Il existe un compte-courant au nom du **DONATEUR** d'un montant de UN MILLION QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE QUATRE CENT TRENTE ET UN EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (1 425 431,56 EUR).

**ABSENCE DE CESSION DE CREANCE**

Le **DONATEUR** conserve la totalité de ses droits sur le compte-courant dont il est titulaire, ceux-ci étant exclus de la présente cession, ce que le **DONATAIRE** reconnaît.

**ETABLISSEMENT DE PROPRIETE**

**L'IMMEUBLE** a été reçu en vertu d'un acte reçu par Maître Roger-Jacques LEPRETRE notaire à ELVEN (MORBIHAN), le 27 juillet 1990, contenant donation-partage par Monsieur Edouard LE GUILL et Madame Joséphine JOLLIVET épouse LE GUILL.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VANNES 1 le 12 novembre 1990, volume 1990P, numéro 8880.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Cette donation-partage a eu lieu moyennant une réserve d'usufruit au profit de Monsieur Edouard LE GUILL et de Madame Joséphine JOLLIVET épouse LE GUILL devenue depuis lors sans objet par suite de leurs décès :

- Monsieur à VANNES (56000), le 4 novembre 1995,
- Madame à LARRE (56230), le 1er octobre 2004.

### ATTRIBUTION EN INDIVISION - INFORMATIONS

Aux termes des présentes, une partie des attributions est consentie en indivision entre certains **DONATAIRES**, par suite cette indivision est soumise aux règles du Code civil.

Les **DONATAIRES** déclarent avoir été avertis par le notaire soussigné :

- que nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et que le partage peut être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention, de sorte que chaque coïndivisaire, ou ses ayant-droits, peut à tout moment demander à ce qu'il soit mis fin à l'indivision, et que les coïndivisaires devront alors vendre ou partager les biens en question.
- que les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :
  - 1) effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;
  - 2) donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;
  - 3) vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;
  - 4) conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers. Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne relève pas de l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3 :

- que tout indivisaire peut, en cette seule qualité, prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.
- que chaque indivisaire est tenu de participer aux dépenses de conservation des biens indivis, à la requête de l'un quelconque des indivisaires agissant en vertu du droit rappelé ci-dessus. Si un indivisaire refuse sa participation amiable, il pourra être contraint de s'exécuter par décision de justice rendue soit sur la base de l'article 815-6, alinéa 2, du Code civil, s'il s'agit d'obtenir un versement en fonds indivis détenus par l'intéressé, soit sur la base de l'article 815-6, alinéa 1er, du même Code, s'il s'agit d'obtenir un versement en fonds personnels.
- que d'une manière générale, tout indivisaire aura droit au remboursement des deniers personnels par lui avancés, directement ou indirectement, pour le compte de l'indivision.
- que l'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis, doit notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la vente ; les coïndivisaires ayant un droit de préemption et disposant d'un délai d'un mois pour préempter, et de deux mois à compter de la préemption pour signer l'acte de vente. Précision faite que les cessions à titre gratuit, qui ne sont pas concernées par ce droit de préemption, peuvent aboutir à une indivision avec des coïndivisaires non désirés.

- que s'ils venaient à partager un ou plusieurs biens indivis, un droit de partage serait exigible sur l'actif net partagé, ainsi qu'un droit de vente sur la soulte, conformément aux dispositions des articles 746 et 747 du Code général des impôts. S'ils venaient à céder leurs parts indivises à titre de licitation, un droit de vente serait alors exigible sur le prix des parts cédées, conformément aux dispositions de l'article 750, I du même Code, sauf si application des dispositions du II de cet article et de la taxe de publicité foncière à 2,50%.
- qu'il leur est possible de passer une convention d'indivision, permettant notamment de demeurer en indivision pour une durée déterminée ou indéterminée

Les **DONATAIRES** déclarent ne pas souhaiter signer une telle convention concomitamment aux présentes, se réservant néanmoins la possibilité d'en conclure une ultérieurement.

#### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION**

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

#### **INFORMATION A LA SAFER**

La donation ne donne pas ouverture au droit de préemption de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER), la donation étant consentie à un parent ou à un allié défini par l'article L 143-16 du Code rural et de la pêche maritime.

Une information préalable a été adressée à la SAFER en application des dispositions de l'article L 141-1-1 I du même Code.

Un exemplaire de la notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

#### **INTERVENTION DU CONJOINT DU DONATEUR**

Intervenant pour déclarer avoir connaissance des présentes et de leurs conséquences par la lecture et les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné, et accepter la constitution d'usufruit successif faite à son profit.

#### **DECHARGE RESPECTIVE**

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

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

#### **PRESOMPTION DE PROPRIETE**

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

En application des dispositions de l'article 752 du Code général des impôts,

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

### DECLARATIONS FISCALES

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

La situation fiscale est la suivante :

Monsieur Franck DELECROIX a reçu de Monsieur Philippe DELECROIX :

Date de la donation : 29/09/2017

Montant de la donation soumis au 779-I du CGI : 45 000,00 €

Les abattements :

- Abattement (779-I du CGI) : 100 000,00 €

- Abattement déjà utilisé : 0,00 €

- Abattement utilisé (779-I du CGI) : : 45 000,00 €

Montant taxable : 0,00 €

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

Monsieur Eric DELECROIX a reçu de Monsieur Philippe DELECROIX :

Date de la donation : 29/09/2017

Montant de la donation soumis au 779-I du CGI : 45 000,00 €

Les abattements :

- Abattement (779-I du CGI) : 100 000,00 €

- Abattement déjà utilisé : 0,00 €

- Abattement utilisé (779-I du CGI) : 45 000,00 €

Montant taxable : 0,00 €

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

Monsieur Franck DELECROIX a reçu de Madame Marie-Annick DELECROIX :

Date de la donation : 29/09/2017

Montant de la donation soumis au 779-I du CGI : 45 000,00 €

Les abattements :

- Abattement (779-I du CGI) : 100 000,00 €

- Abattement déjà utilisé : 0,00 €

- Abattement utilisé (779-I du CGI) : 45 000,00 €

Montant taxable : 0,00 €

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

Monsieur Eric DELECROIX a reçu de Madame Marie-Annick DELECROIX :

Date de la donation : 29/09/2017

Montant de la donation soumis au 779-I du CGI : 45 000,00 €

Les abattements :

- Abattement (779-I du CGI) : 100 000,00 €

- Abattement déjà utilisé : 0,00 €

- Abattement utilisé (779-I du CGI) : 45 000,00 €

Montant taxable : 0,00 €

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

**Monsieur Franck DELECROIX a reçu de Madame Marie-Annick DELECROIX :**

Part lui revenant : 64 240,00 €

A déduire montant des exonérations : - 0,00 €

A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable (779-I du CGI) :	64 240,00 €
Abattement applicable (779-I du CGI) :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé (779-I du CGI) :	- 45 000,00 €
Abattement utilisé (779-I du CGI) :	- 55 000,00 €
Part nette taxable :	9 240,00 €
Calcul des droits :	
8 072,00 x 5% :	403,60 €
1 168,00 x 10% :	116,80 €
Total des droits :	520,00 €
Droits à payer :	520,00 €

**Monsieur Franck DELECROIX a reçu de Monsieur Philippe DELECROIX :**

Part lui revenant :	54 240,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable (779-I du CGI) :	54 240,00 €
Abattement applicable (779-I du CGI) :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé (779-I du CGI) :	- 45 000,00 €
Abattement utilisé (779-I du CGI) :	- 54 240,00 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

**Monsieur Eric DELECROIX a reçu de Madame Marie-Annick DELECROIX :**

Part lui revenant :	64 240,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable (779-I du CGI) :	64 240,00 €
Abattement applicable (779-I du CGI) :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé (779-I du CGI) :	- 45 000,00 €
Abattement utilisé (779-I du CGI) :	- 55 000,00 €
Part nette taxable :	9 240,00 €
Calcul des droits :	
8 072,00 x 5% :	403,60 €
1 168,00 x 10% :	116,80 €
Total des droits :	520,00 €
Droits à payer :	520,00 €

**Monsieur Eric DELECROIX a reçu de Monsieur Philippe DELECROIX :**

Part lui revenant :	54 240,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable (779-I du CGI) :	54 240,00 €
Abattement applicable (779-I du CGI) :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé (779-I du CGI) :	- 45 000,00 €
Abattement utilisé (779-I du CGI) :	- 54 240,00 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

**Total des droits à payer 1 040,00 €**

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

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

Ce droit de retour au profit des frères et sœurs, et leurs descendants

s'applique même si ces biens sont reçus à charge de soulte et sans obligation pour les collatéraux privilégiés d'indemniser la succession du copartageant.

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

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

## PUBLICITE FONCIERE

### (ARTICLE 791 DU CODE GENERAL DES IMPOTS)

L'acte sera publié dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité, des inscriptions grevant les immeubles donnés du chef des **DONATEURS** ou des précédents propriétaires sont révélées, le **DONATEUR** sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais dans les meilleurs délais.

### SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE COMPETENT

La donation-partage sera publiée au service de la publicité foncière de VANNES 1. La taxe de publicité foncière est la suivante :

			<b>Montant à payer</b>
20 000,00	x 0,60%	=	120,00
120,00	x 2,37%	=	3,00
<b>TOTAL</b>			<b>123,00</b>

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de VINGT-CINQ EUROS (25,00 EUR).

## PLUS-VALUES IMMOBILIERES

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

## MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

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

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

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

## FRAIS

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

### **TITRES**

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

### **POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE**

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

### **MEDIATION**

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

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

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

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

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les

instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

#### CERTIFICATION D'IDENTITE

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

#### FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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


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


**DONT ACTE sans renvoi**

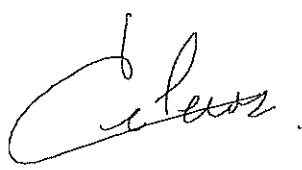
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.


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

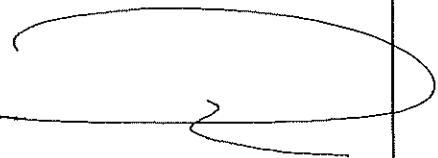
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>Mme DELECROIX Marie-Annick a signé</b> à SENE le 06 septembre 2023</p>	
--	--

<p><b>M. DELECROIX Eric a signé</b> à SENE le 06 septembre 2023</p>	
---	--

<p><b>M. DELECROIX Philippe a signé</b> à SENE le 06 septembre 2023</p>	
---	---

<p><b>M. JAULIN Stanislas représentant de M. DELECROIX Franck a signé</b> à SENE le 06 septembre 2023</p>	
---	--

<p><b>et le notaire Me CABA JEAN-CHRISTOPHE a signé</b> à SENE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE SIX SEPTEMBRE</p>	
---	--

**ACTE DE DONATION-PARTAGE**

**RECU PAR ME JEAN-CHRISTOPHE CABA, NOTAIRE A SENE  
(56860)**

**EN DATE DU SIX SEPTEMBRE DEUX MIL VINGT-TROIS**

**MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE**

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Jean-Christophe CABA Notaire Associé à SENE (56860), 5, Allée Marion du Faouët, de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée «Jean-Christophe CABA et Aude MORTEVEILLE- FLEURY, notaires associés» CERTIFIE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

Aux page 1 et 2, au paragraphe « Donataires », il y a lieu de modifier le 1°) de la manière suivante

**Au lieu de lire :**

1°) Monsieur Franck Pierre **DELECROIX**, gérant d'une société, époux de Madame Panida **YODRAK**, demeurant à SAMUT PRAKAN (10540) (THAILANDE) 159/7 Altitude Kraf Bangna Moo 12, Bang Kaeo, Bang Phli.

Né à ASNIERES-SUR-SEINE (92600) le 8 novembre 1990.

Marié à la mairie de BANGKOK NOI (THAILANDE) le 28 décembre 2022

sous

le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

**Il y a lieu de lire :**

1°) Monsieur Franck Pierre **DELECROIX**, gérant d'une société, époux de Madame Panida **YODRAK**, demeurant à VANNES (56000) 10bis Rue Pierre de La Gorce.

Né à ASNIERES-SUR-SEINE (92600) le 8 novembre 1990.

Marié à la mairie de BANGKOK NOI (THAILANDE) le 28 décembre 2022

sous

le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

De nationalité française.

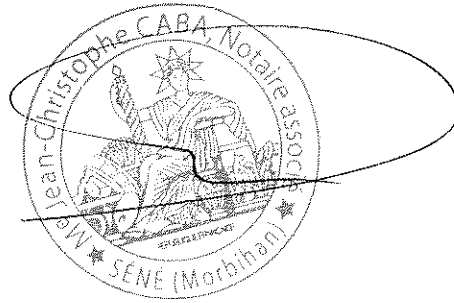
Résident au sens de la réglementation fiscale.

**Le reste demeure inchangé**

Annoté le 18 septembre 2023

**SUIVENT LES SIGNATURES**

**POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 28 pages, sans renvoi ni mot nul.**





**SCI 2 BROTHERS**

**7 Rue Arthur de la Borderie**

**56000 VANNES**

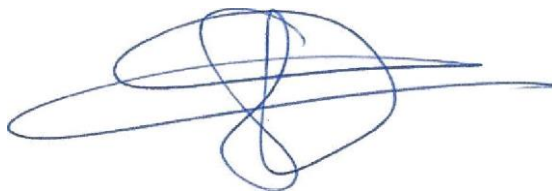
**RCS 492 892 344**

# **STATUTS**

Statuts mis à jour suite à acte de donation en date du 06/09/2023  
Modification ART 7

Pour copie certifiée conforme

Le 06/09/2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

**2 BROTHERS**  
**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE**  
**au capital de 20 000 Euros**  
**Siège social : 7, rue Arthur de la Borderie**

**56000 VANNES**

**STATUTS**

Les soussignés :

Madame DELECROIX née LE GUILL Marie - Annick  
demeurant 7 rue Arthur de la Borderie 56000 VANNES  
née le 24 Novembre 1955 à VANNES 56000  
de nationalité Française  
mariée sous le régime de séparation de biens

Monsieur DELECROIX Philippe  
demeurant 7 rue Arthur de la Borderie 56000 VANNES  
né le 27 Septembre 1955 à LILLE 59000  
de nationalité Française  
marié sous le régime de séparation de biens

Ont établi 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.

**Article 1er - FORME**

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

**Article 2 - OBJET**

La société a pour objet :

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

**Article 3 - DENOMINATION SOCIALE**

La société prend la dénomination : 2 BROTHERS

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.

MAD  
/

#### Article 4 - DUREE

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Cette durée viendra donc à expiration le 15.10.2105, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

#### Article 5 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au: **7 rue Arthur de la Borderie 56000 VANNES**

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 générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

#### Article 6 - APPORTS

Mme DELECROIX née LE GUILL Marie-Annick  
apporte à la société la somme de : dix mille Euros, ci : 10 000 Euros

Monsieur DELECROIX Philippe  
apporte à la société la somme de : dix mille Euros, ci : 10 000 Euros

Soit la somme totale de : VINGT MILLE EUROS 20 000 Euros

Cette somme sera versée sur appel de la gérance, à un compte ouvert au nom de la société en formation, ainsi les associés le reconnaissent.

#### Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de VINGT MILLE EUROS (20 000,00 EUR) et est divisé en DEUX MILLE (2000) parts de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, attribuées entre les membres de la société conformément à la répartition suivante :

- Madame DELECROIX née LE GUILL Marie-Annick :

\* à concurrence de 640 parts en usufruit, numérotées de 1 à 640

\* à concurrence de 360 parts en pleine propriété, numérotées de 641 à 1000

- Monsieur DELECROIX Philippe:

\* à concurrence de 640 parts en usufruit, numérotées de 1001 à 1640

\* à concurrence de 360 parts en pleine propriété, numérotées de 1641 à 2000

- Monsieur DELECROIX Franck:

\* à concurrence de 640 parts en nue-propriété, numérotées de 1 à 320 et de 1001 à 1320

- Monsieur DELECROIX Eric:

\* à concurrence de 640 parts en nue-propriété, numérotées de 321 à 640 et de 1321 à 1640

Total des parts composant le capital social : 2000 parts

#### Article 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

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

MAD 

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

#### **Article 9 - REVENDICATION PAR UN CONJOINT EN BIENS DE LA QUALITE D'ASSOCIE**

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article 12 pour les cessions à des personnes étrangères à la société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

#### **Article 10 - DEPOT DE FONDS**

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

#### **Article 11 - PARTS SOCIALES**

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

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

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

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

#### **Article 12 - CESSION DES PARTS SOCIALES**

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

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

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

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms,

MAD 

nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les trente jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 22 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la société.

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

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

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

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

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

### **Article 13 - TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES**

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

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

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

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

MAD



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

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

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

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

4 - 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 de 6 % l'an 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 déterminées par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal de grande instance 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 droits 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.

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

#### **Article 14 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

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

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

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

#### **Article 15 - DECES - INCAPACITE - RETRAIT D'UN ASSOCIE**

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

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la

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

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

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 21.

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

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

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

#### **Article 16 - REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN**

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

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

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

#### **Article 17 - GERANCE**

1° - La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 21.

2° - Sont nommés gérants de la société pour une durée non limitée :

Mme DELECROIX née LE GUILL Marie-Annick demeurant 7 rue Arthur de la Borderie 56000 VANNES

M. DELECROIX Philippe demeurant 7 rue Arthur de la Borderie 56000 VANNES

3° - La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet. En cas de

MAD 

pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, la gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 22 et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :

- acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles, et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers,
- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,
- contracter tous emprunts pour le compte de la société,
- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

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

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

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

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

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

## **Article 18 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

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

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

## **Article 19 - ASSEMBLEES GENERALES**

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

2 - Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 50 % du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

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

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

MAD 

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

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

#### **Article 20 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE**

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

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

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

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

#### **Article 21 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

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

2° - Elle nomme et remplace les gérants où renouvellent 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 22 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

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

Elle est notamment compétente pour décider :

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

2° - Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

MAD K

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

### **Article 23 - EXERCICE SOCIAL**

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société jusqu'au 31 décembre 2007.

### **Article 24 - COMPTES SOCIAUX**

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

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

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

### **Article 25 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

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

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

### **Article 26 - LIQUIDATION DE LA SOCIETE**

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

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

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

### **Article 27 - 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.

MAD 

## Article 28 - PERSONNALITE MORALE - IMMATRICULATION

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

2 - Les associés donnent tous pouvoirs à Monsieur et / ou Madame DELECROIX Philippe à l'effet d'accomplir pour le compte de la société les actes suivants :

- Ouverture d'un compte bancaire au nom de la société,
- L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera reprise de ces actes et des engagements qui en résulteront par la société.

## Article 29 - PUBLICITE - POUVOIRS

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

Fait à VANNES

L'an deux mille six.

et le 16 Octobre 2006.

En QUATRE Exemplaires, savoir UN pour l'Enregistrement, DEUX pour le dépôt au greffe du tribunal de commerce de VANNES et UN pour la société.

Mme DELECROIX née LE GUILL Marie-Annick

M. DELECROIX Philippe

*Bon pour acceptation des fonctions de gérant*  
*Delecroix*

*Bon pour acceptation des fonctions de gérant*  
*Delecroix*

Enregistré à : S.I.E. DE VANNES GOLFE

Le 30/10/2006 Bordereau n°2006/1 218 Case n°14

Enregistrement : Exonéré

Pénalités :

Total liquidé : zéro euro

Montant reçu : zéro euro

L'Agent

Ext 7202

L'Agent

~~Patrick ROUXEL~~