

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2020 D 01468

Numéro SIREN : 884 474 388

Nom ou dénomination : A Mandria

Ce dépôt a été enregistré le 18/05/2024 sous le numéro de dépôt 21345

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE
LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES**

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

Au siège social de la société ci-après nommée,

La Société civile immobilière dénommée A MANDRIA, Société civile immobilière au capital de 9.000,00 €, dont le siège est à LEVALLOIS PERRET (92300) 17 rue Marius AUFAN, identifiée au SIREN sous le numéro 884 474 388 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE

Les associés se sont réunis en **assemblée générale extraordinaire**, sur convocation de la gérance.

Sont présents :

- Monsieur Alain CHAIGNEAU, né le 8 septembre 1951 à POITIERS,
- Madame Marie-Laure LE QUERE, née le 18 novembre 1953 à PONT-AUDEMER.
- Madame Sophie CHAIGNEAU, née le 2 avril 1987 à PARIS 12^{ème} arrondissement.

Total des parts présentes ou représentées : 900 parts sociales sur les 900 parts sociales composant le capital social.

Le quorum est par suite atteint.

Les associés peuvent en conséquence valablement exprimer leur vote.

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

ORDRE DU JOUR

- Modifier les statuts suite à la donation de parts par Monsieur Alain CHAIGNEAU et Madame Marie-Laure LE QUERE.
- Nomination de la gérance
- Pouvoirs.

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

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

Le Président donne ensuite lecture du rapport de la gérance et ouvre la discussion.

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

RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale décide de modifier les statuts de la manière suivante :

« **Capital Social**

Le capital est fixé à la somme de : NEUF MILLE EUROS (9.000,00 EUR)



Il est divisé en 900 parts de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 900 attribuées aux associés savoir :

I/ Originairement

Le capital social est fixé à la somme de : NEUF MILLE EUROS (9.000,00 EUR)

- Monsieur Alain CHAIGNEAU : 450 parts sociales numérotées 1 à 450.
- Madame Marie-Laure LE QUERE : 450 parts sociales numérotées 451 à 900.

II/ Donation-partage du 11 décembre 2023

Le capital social est fixé à la somme de : NEUF MILLE EUROS (9.000,00 EUR)

- Monsieur Alain CHAIGNEAU : 3 parts sociales numérotées 448 à 450.
- Madame Marie-Laure LE QUERE : 3 parts sociales numérotées 898 à 900.
- Madame Sophie CHAIGNEAU : 894 parts sociales numérotées de 1 à 447 et de 451 à 897 »

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

La résolution est adoptée.

DEUXIEME RESOLUTION

Les soussignés nomment en qualité de gérants de la société :

- Monsieur Alain CHAIGNEAU, plus amplement nommé aux présentes ;
 - Madame Sophie CHAIGNEAU, plus amplement nommée aux présentes ;
 - Monsieur Charles Henri PIAGGI, né le 17 juillet 1984, à PARIS 15^{ème} arrondissement, demeurant Avenue des Statuaires 84, 1180 UCCLE (Belgique).
- Pour une durée indéterminée.

Madame Marie-Laure LE QUERE, épouse CHAIGNEAU présente sa démission en sa qualité de gérante. Les associés en prennent acte.

Le gérant exercera ses fonctions dans le cadre des dispositions légales et réglementaires et des conditions statutaires.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités nécessaires, notamment auprès du greffe du Tribunal de commerce, et en particulier à Monsieur Alain CHAIGNEAU, Madame Sophie CHAIGNEAU et Monsieur Charles PIAGGI à l'effet de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement de la ou des résolutions prises.

Étant précisé que, s'il y a lieu, le procès-verbal doit être suivi d'une mise à jour des statuts. À défaut, la modification non transcrite dans les statuts sera inopposable aux tiers avec toutes les conséquences que cela entraîne.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

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

Pour copie certifiée conforme

Fait à Paris
Le 04/05/2024.



CDB/FB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE ONZE DÉCEMBRE**

**A PARIS (8^{ème}), 11 bis, rue d'Aguesseau
PARDEVANT Maître Camille de BOYSSON-GEFFRAY Notaire de la
Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée « AGUESSEAU NOTAIRES
titulaire d'un Office Notarial » à PARIS (8^{ème}) 11 bis rue d'Aguesseau,**

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEURS

Monsieur Alain Michel Claude **CHAIGNEAU**, retraité, et Madame Marie-Laure Jeanne Thérèse **LE QUÉRÉ**, retraitée, demeurant ensemble à LEVALLOIS-PERRET (92300) 17 rue Marius AUFAN.

Monsieur est né à POITIERS (86000) le 8 septembre 1951,

Madame est née à PONT-AUDEMER (27500) le 18 novembre 1953.

Mariés à la mairie de PONT-AUDEMER (27500) le 1er avril 1978 sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître THIRON, notaire à CORMEILLES, le 18 mars 1978.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.
sont présents à l'acte.

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

DONATAIRES

1°) Monsieur Pierre Henri Claude **CHAIGNEAU**, Enseignant-Chercheur, époux de Madame Megan Susanna **CLARK**, demeurant à ONTARIO (CANADA) 195 college street Kingston On K7L - 4L9.

Né à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 11 octobre 1981.

Marié à la mairie de LEVALLOIS-PERRET (92300) le 30 septembre 2016 sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Walter R. MACLEAN, notaire à ONTARIO, le 14 septembre 2016.

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

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Non présent à l'acte mais représenté par sa sœur Madame Marie CHAIGNEAU en vertu d'une procuration authentique à distance reçue par le notaire soussigné ce jour, préalablement aux présentes. Monsieur Pierre CHAIGNEAU assiste au rendez-vous en visioconférence.

2°) Madame Marie Stéphanie Odile **CHAIGNEAU**, professeur des écoles, épouse de Monsieur Guilhem Gilles Pascal Marie **PINOT PERIGORD de VILLECHENON**, demeurant à LEVALLOIS-PERRET (92300) 14 boulevard Bineau.

Née à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 6 mars 1984.

Mariée à la mairie de PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011) le 26 juin 2010 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

3°) Madame Sophie Geneviève Marie **CHAIGNEAU**, Magistrat, épouse de Monsieur Charles Henri **PIAGGI**, demeurant à UCCLE (BELGIQUE) 84 avenue des statues.

Née à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012) le 2 avril 1987.

Mariée à la mairie de VARENNES-SUR-FOUZON (36210) le 13 juin 2015 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 PERRIN, notaire à PARIS, le 20 mai 2015.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Non présente à l'acte mais représentée par sa sœur Madame Marie CHAIGNEAU, en vertu d'une procuration authentique à distance reçue par le notaire soussigné ce jour, préalablement aux présentes. Madame Sophie CHAIGNEAU assiste au rendez-vous en visioconférence.

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

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 Alain Michel Claude CHAIGNEAU :

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

Concernant Madame Marie-Laure LE QUÉRÉ :

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

Concernant Monsieur Pierre Henri Claude CHAIGNEAU:

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

Concernant Madame Marie Stéphanie Odile CHAIGNEAU:

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

Concernant Madame Sophie Geneviève Marie CHAIGNEAU:

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

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

ELEMENTS PREALABLES

EXPOSE PRELIMINAIRE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

Première Observation - DESCENDANCE DU DONATEUR

De l'union de Monsieur et Madame Alain CHAIGNEAU DONATEURS susnommés, sont nés Monsieur Pierre CHAIGNEAU, Madame Marie CHAIGNEAU et Madame Sophie CHAIGNEAU, DONATAIRES aux présentes, leurs enfants et seuls présomptifs héritiers.

Deuxième Observation : RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « SCI I SCALINI »

1 - Constitution de la Société civile immobilière « SCI I SCALINI »

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 14 novembre 2022 il a été constitué entre :

- Monsieur Alain Michel Claude CHAIGNEAU, né à POITIERS (86000) le 8 septembre 1951,
- Madame Marie-Laure Jeanne Thérèse LE QUÉRE, née à PONT-AUDEMER (27500) le 18 novembre 1953.

Une société civile immobilière dénommée « SCI I SCALINI », ayant son siège social à LEVALLOIS-PERRET (92300) 14 Boulevard Bineau, au capital social de NEUF MILLE EUROS (9.000,00 EUR) divisé en 900 parts sociales, numérotées de 1 à 900 et constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans.

La société civile immobilière a été immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, le 16 novembre 2022 et est identifiée sous le numéro SIREN 921 423 869.

2 - Caractéristiques de la société

Ladite société présente les caractéristiques suivantes :

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

- Objet Social : aux termes de l'article 2 des statuts de la société, ladite société a pour objet « *l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers notamment situés sur la Commune de CORBARA (Haute Corse), ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.*

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

Le cas échéant, la mise à disposition gratuite au profit des associés des biens de la société.

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

- Capital social : Le capital social est fixé à la somme NEUF MILLE EUROS (9.000,00 EUR). Il est divisé en 900 parts sociales de DIX EUROS (10,00 EUR) euros chacune de valeur nominale intégralement libérées.

- Apport :

Originellement

Le capital social a été réparti entre les associés de la manière suivante en fonction de leurs apports, savoir :

- Monsieur Alain CHAIGNEAU à concurrence de 450 parts, portant les numéros 1 à 450.
- Madame Marie-Laure CHAIGNEAU à concurrence de 450 parts, portant les numéros 451 à 900.

Suite à la donation du 30 novembre 2022

Le capital social a été réparti entre les associés de la manière suivante, savoir :

- Monsieur Alain CHAIGNEAU à concurrence de 3 parts, portant les numéros 448 à 450,
- Madame Marie-Laure CHAIGNEAU à concurrence de 3 parts, portant les numéros 898 à 900,
- Madame Marie CHAIGNEAU à concurrence de 894 parts, portant les numéros 1 à 447 et 451 à 897.

Soit total égal au nom d'actions composant le capital social, soit 900 parts

Cession de parts : aux termes de l'article 11 des statuts de la société, ci-après littéralement rapportés par extrait :

« Mutation entre vifs

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

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de quatre mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

*Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.
L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord. »*

Fonctionnement de la société

Le DONATEUR déclare que la société civile immobilière dénommée « SCI I SCALINI » est valablement constituée et a toujours exercé son activité dans le strict respect des dispositions légales, réglementaires et statutaires qui lui sont applicables.

Le DONATEUR et le DONATAIRE déclarent que le KBIS et les statuts sont à jour.

Le DONATEUR déclare que la société ne fait l'objet et n'est pas susceptible de faire l'objet d'aucune procédure de règlement amiable, de redressement, de liquidation judiciaire ou de mesure de prévention ainsi qu'il résulte de la production d'un certificat de non faillite et d'un état des privilèges et nantissements négatif, délivrés par le Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE en date du 11 décembre 2023, demeurés ci-annexés avec un extrait KBIS de la société à jour au 27 novembre 2023, après mention à l'acte reçu ce jour par le Notaire soussigné.

Troisième observation : RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « SCI A MANDRIA »

1 - Constitution de la Société civile immobilière « SCI A MANDRIA »

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 23 juin 2020, il a été constitué entre :

- Monsieur Alain Michel Claude CHAIGNEAU, né à POITIERS (86000) le 8 septembre 1951,
- Madame Marie-Laure Jeanne Thérèse LE QUERE, née à PONT-AUDEMER (27500) le 18 novembre 1953.

Une société civile immobilière dénommée « SCI A MANDRIA », ayant son siège social à LEVALLOIS-PERRET (92300) 17 rue Marius AUFAN, au capital social de NEUF MILLE EUROS (9.000,00 EUR) divisé en 900 parts sociales, numérotées de 1 à 900 et constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans.

La société civile immobilière a été immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, le 23 juin 2020 et est identifiée sous le numéro SIREN 884 474 388.

2 - Caractéristiques de la société

Ladite société présente les caractéristiques suivantes :

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

- Objet Social : aux termes de l'article 2 des statuts de la société, ladite société a pour objet « l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers et notamment des biens sis à CORBARA (20220), Marine de Davia, 55 boulevard d'Algajola, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

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

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

- Capital social : Le capital social est fixé à la somme NEUF MILLE EUROS (9.000,00 EUR). Il est divisé en 900 parts sociales de DIX EUROS (10,00 EUR) euros chacune de valeur nominale intégralement libérées.

Le capital social a été réparti entre les associés de la manière suivante en fonction de leurs apports, savoir :

- Monsieur Alain CHAIGNEAU à concurrence de 450 parts, portant les numéros 1 à 450.
- Madame Marie-Laure CHAIGNEAU à concurrence de 450 parts, portant les numéros 451 à 900.

Soit total égal au nom d'actions composant le capital social, soit 900 parts

Cession de parts : aux termes des statuts de la société, ci-après littéralement rapportés par extrait :

« Mutation entre vifs »

La qualité d'associé est transmise de plein droit aux descendants des associés, à l'exclusion de tous autres ayants droit.

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

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants droit non déjà associés, selon le cas.

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

Procédure d'agrément

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de quatre mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

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

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

Fonctionnement de la société

Le DONATEUR déclare que la société civile immobilière dénommée « SCI A MANDRIA » est bien et valablement constituée et a toujours exercé son activité dans le strict respect des dispositions légales, réglementaires et statutaires qui lui sont applicables.

Le DONATEUR et le DONATAIRE déclarent que le KBIS et les statuts sont à jour.

Le DONATEUR déclare que la société ne fait l'objet et n'est pas susceptible de faire l'objet d'aucune procédure de règlement amiable, de redressement, de liquidation judiciaire ou de mesure de prévention ainsi qu'il résulte de la production d'un certificat de non faillite et d'un état des privilèges et nantissements négatif, délivrés par le Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE en date du 11 décembre 2023, demeurés ci-annexés avec un extrait KBIS de la société à jour au 3 décembre 2023, après mention à l'acte reçu ce jour par le Notaire soussigné.

Quatrième observation : RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX DONATIONS ANTERIEURES

DONATIONS ANTERIEURES NON INCORPOREES

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

I- Donation en date du 8 novembre 2004

Donation d'une valeur de DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR) par parent à chaque enfant.

II- Donation aux termes d'un acte reçu par Maître THOUAULT, Notaire à PARIS, le 13 novembre 2008, Monsieur et Madame Alain CHAIGNEAU ont effectué une donation-partage au profit de :

- Monsieur Pierre Henri Claude CHAIGNEAU, donataire aux présentes,
- Madame Marie Stéphanie Odile CHAIGNEAU, donataire aux présentes,
- Madame Sophie Geneviève Marie CHAIGNEAU, donataire aux présentes,

De la toute propriété des biens ci-après désigné, savoir :

1) 9.300 actions GDF SUEZ à concurrence de moitié par chacun des parents, soit 4.650 actions par Monsieur CHAIGNEAU et 4.650 actions par Madame CHAIGNEAU,

D'une valeur chacune de TRENTE TROIS EUROS ET QUATRE CENT SOIXANTE CINQ CENTS (33,465 EUR),

Soit une valeur totale en TOUTE PROPRIETE de TROIS CENT ONZE MILLE DEUX CENT VINGT QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTS (311.224,50 EUR),

A concurrence de moitié par Monsieur soit, 155.612,25 €

Et à concurrence de moitié par Madame soit, 155.612,25 €

2) 2.700 actions Suez Environnement à concurrence de moitié par chacun des parents, soit 1.350 actions par Monsieur CHAIGNEAU et 1.350 actions par Madame CHAIGNEAU,

D'une valeur chacune de TREIZE EUROS ET QUARANTE CENTS (13,40 EUR),

Soit une valeur totale en TOUTE PROPRIETE de TRENTE SIX MILLE CENT QUATRE-VINGT EUROS (36.180,00 EUR)

A concurrence de moitié par Monsieur soit 18.090 €,

Et à concurrence de moitié par Madame soit 18.090 €.

3) 225.000 euros à concurrence de moitié par chacun des parents, soit 112.500 euros par Monsieur CHAIGNEAU et 112.500 euros par Madame CHAIGNEAU,

lesdits biens partagés, savoir :

En ce qui concerne Monsieur Pierre Henri Claude CHAIGNEAU :

- 3.100 actions GDF Suez, d'une valeur totale de CENT TROIS MILLE SEPT CENT QUARANTE ET UN EUROS ET CINQUANTE CENTS (103.741,50 EUR),
- 900 actions Suez Environnement, d'une valeur totale de DOUZE MILLE SOIXANTE EUROS (12.060,00 EUR),
- 75.000 euros.

En ce qui concerne Madame Marie Stéphanie Odile CHAIGNEAU :

- 3.100 actions GDF Suez, d'une valeur totale de CENT TROIS MILLE SEPT CENT QUARANTE ET UN EUROS ET CINQUANTE CENTS (103.741,50 EUR),
- 900 actions Suez Environnement, d'une valeur totale de DOUZE MILLE SOIXANTE EUROS (12.060,00 EUR),
- 75.000 euros.

En ce qui concerne Madame Sophie Geneviève Marie CHAIGNEAU :

- 3.100 actions GDF Suez, d'une valeur totale de CENT TROIS MILLE SEPT CENT QUARANTE ET UN EUROS ET CINQUANTE CENTS (103.741,50 EUR),
- 900 actions Suez Environnement, d'une valeur totale de DOUZE MILLE SOIXANTE EUROS (12.060,00 EUR),
- 75.000 euros.

III- Donation en date du 5 juin 2005 :

Donation d'une valeur de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR) par parent à chaque enfant.

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."

DONATIONS ANTERIEURES INCORPOREES

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

I - Aux termes d'un acte reçu par Maître THOUAULT, Notaire à PARIS, le 31 mai 2005, Monsieur et Madame Alain CHAIGNEAU ont effectué une donation-partage au profit de :

- Monsieur Pierre Henri Claude CHAIGNEAU, donataire aux présentes,
- Madame Marie Stéphanie Odile CHAIGNEAU, donataire aux présentes,
- Madame Sophie Geneviève Marie CHAIGNEAU, donataire aux présentes,

De la nue-propriété pour y réunir l'usufruit au jour du décès des donateurs d'un bien immobilier dénommé « La Sittelle » sis à CORBARA (Haute-Corse), dans le lotissement "la Marine de Davia", à concurrence d'un tiers indivis en nue-propriété chacun.

L'usufruit du DONATEUR portant sur la moitié des biens a été évalué, eu égard à son âge, à 5/10èmes de la valeur en pleine propriété.

L'usufruit de la DONATRICE portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 5/10èmes de la valeur en pleine propriété.

Audit acte, les donateurs ont déclaré n'avoir consenti aucune donation, sous quelque forme que ce soit au profit des donataires, et ce depuis moins de dix ans.

Pour le calcul des droits des droits de donation dus, la valeur en pleine propriété retenue a été de huit cent quarante mille euros (840.000 €).

L'usufruit du DONATEUR portant sur la moitié des biens a été évalué, eu égard à son âge, à 5/10èmes, soit deux cent dix mille euros (210.000 €) ;

L'usufruit de la DONATRICE portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 5/10èmes, soit deux cent dix mille euros (210.000 €)

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée par donateur, une valeur de deux cent dix mille euros (210.000 €).

Une copie authentique dudit acte a été publié au service de la publicité foncière de Bastia, le 5 juillet 2005, volume 2005P, numéro 4848.

II - Aux termes d'un acte reçu par Maître Carole PERRIN, Notaire à PARIS le 7 octobre 2019, Monsieur et Madame Alain CHAIGNEAU ont effectué une donation-partage au profit de :

- Monsieur Pierre Henri Claude CHAIGNEAU, donataire aux présentes,
- Madame Marie Stéphanie Odile CHAIGNEAU, donataire aux présentes,
- Madame Sophie Geneviève Marie CHAIGNEAU, donataire aux présentes,

De la nue-propriété pour y réunir l'usufruit au jour du décès des donateurs d'un bien immobilier sis à LEVALLOIS-PERRET à concurrence d'un tiers indivis en nue-propriété chacun.

Une copie authentique dudit acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE le 24 octobre 2019, volume 2019P, numéro 6142.

III- Donation en date du 30 novembre 2022 :

Aux termes de cette donation Monsieur et Madame CHAIGNEAU ont consenti à leur fille Madame Marie CHAIGNEAU une donation portant sur 894 parts sociales numérotées de 1 à 447 et de 451 à 897 de la société civile immobilière dénommée A MANDRIA dont le siège social est à LEVALLOIS-PERRET (92300) 17 rue Marius Aujan au capital de 9.000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 884 474 388 et évaluée à HUIT MILLE NEUF CENT QUARANTE EUROS (8.940,00 EUR) .

Il est expressément convenu que ces donations seront incorporées aux présentes dans la formation des lots. Il en sera également tenu compte 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 CONJONCTIVE

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.

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.

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

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

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

- Biens communs de Madame Marie-Laure CHAIGNEAU et Monsieur Alain CHAIGNEAU

Article un

- Réincorporation de 100% de la donation en nue-propriété consentie suivant acte reçu par Maître Bertrand THOUAULT, Notaire à PARIS le 31 mai 2005 par Madame Marie-Laure CHAIGNEAU et Monsieur Alain CHAIGNEAU à leurs trois enfants portant sur la nue-propriété du bien immobilier dénommé « La Sittelle » suivant :

A CORBARA (HAUTE-CORSE) 20220 Marine de Davia,

Portant le numéro cinquante-trois (53) du lotissement dénommé "la Marine de Davia".

Une maison à usage d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée : une salle de séjour-salle à manger avec cuisine américaine, trois chambres avec salles d'eau respectives, cellier, WC, garage double.
 - A l'étage : deux chambres dont une avec salle d'eau, salle de bains, WC, palier avec escalier.
- Piscine extérieure.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

B	993	MARINE DE DAVIA	00 ha 17 a 23 ca
---	-----	-----------------	------------------

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BASTIA le 24 octobre 2019, volume 2019P, numéro 6142.

La valeur au jour de la donation était de QUATRE CENT VINGT MILLE EUROS (420.000,00 EUR).

Les parties s'entendent pour fixer la valeur du rapport en pleine propriété à UN MILLION DIX-HUIT MILLE CINQUANTE EUROS (1 018 050,00 EUR)

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 30%, soit : CENT CINQUANTE-DEUX MILLE SEPT CENT SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (152 707,50 EUR)

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: DEUX CENT TROIS MILLE SIX CENT DIX EUROS (203 610,00 EUR) ;

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de SIX CENT SOIXANTE ET UN MILLE SEPT CENT TRENTE-DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (661 732,50 EUR),

Ci, 661 732,50 EUR

Article deux

- Réincorporation de 84,8375 % en nue-propriété d'une donation consentie suivant acte reçu par Maître Carole PERRIN, Notaire à PARIS le 7 octobre 2019 par Madame Marie-Laure CHAIGNEAU et Monsieur Alain CHAIGNEAU à leurs trois enfants portant sur la nue-propriété du bien immobilier ci-après désigné :

DESIGNATION

A LEVALLOIS-PERRET (HAUTS-DE-SEINE) 92300 17 Rue Marius Aufan,

Un immeuble qui comprend :

- un terrain d'une superficie approximative de 275 mètres carrés d'après anciens titres;

- et les constructions suivantes qui y sont édifiées, savoir : un bâtiment à usage d'habitation élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'une second étage mansardé avec grenier pour partie.

- jardin arrière.

La composition actuelle du bâtiment est la suivante : une maison à usage d'habitation élevée sur caves, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un second étage comprenant :

- sous-sol : palier, cave, local vers chaufferie, chaufferie, trois autres pièces, toilettes avec lave mains,

- au rez-de-chaussée : entrée, salon droit, salon gauche, suite vers jardin dont véranda, cuisine,

- au premier étage : palier, une première chambre donnant accès sur des placards et une première salle de bains, WC, une deuxième chambre et une troisième chambre donnant accès sur une deuxième salle de bains,

- au second étage : palier, une première chambre, WC, une première salle de bains, une deuxième chambre, une troisième chambre donnant accès sur une seconde salle de bains, une quatrième chambre, placards.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
V	119	17 RUE MARIUS AUFAN	00 ha 02 a 59 ca

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

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE le 24 octobre 2019, volume 2019P, numéro 6142.

La valeur au jour de la donation était de UN MILLION DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (1.280.000,00 EUR).

Les parties s'entendent pour fixer la valeur du rapport à DEUX MILLIONS TRENTE-SIX MILLE CENT EUROS (2 036 100,00 EUR) basée sur une valeur de totale du bien en pleine propriété de DEUX MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (2.400.000,00 EUR)

l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 30%, soit: TROIS CENT CINQ MILLE QUATRE CENT QUINZE EUROS (305 415,00 EUR)

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: QUATRE CENT SEPT MILLE DEUX CENT VINGT EUROS (407 220,00 EUR)

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de

Ci, 1 323 465,00 EUR

Article trois

- Réincorporation d'une donation consentie en pleine propriété suivant acte reçu par Maître Carole PERRIN, Notaire à PARIS le 30 novembre 2022 par Monsieur et Madame Alain CHAIGNEAU à leur fille Marie, portant sur 894 parts numérotées de 1 à 447 et 451 à 897, de la SCI I SCALINI, Société civile immobilière au capital de 9.000,00 €, dont le siège social est à LEVALLOIS-PERRET (92300) 14 boulevard Bineau, immatriculée au RSC de NANTERRE, sous le numéro 921 423 869.

La valeur au jour de la donation était de HUIT MILLE NEUF CENT QUARANTE EUROS (8.940,00 EUR).

La valeur du rapport est fixée pour 8.940,00 EUR.

Ci, 8.940,00 EUR

Article quatre

Une somme d'argent d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS

Ci,..... 200.000,00 EUR

Article cinq

Une remise de dette de la somme de CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE SOIXANTE EUROS sur le prêt consenti par Monsieur et Madame Alain CHAIGNEAU à Madame Marie CHAIGNEAU suivant acte sous seing privé en date à LEVALLOIS-PERRET du 25 novembre 2022 enregistré au service enregistrement de NANTERRE 3EME.

Ci,..... 191.060,00 EUR

Article six

Le compte courant d'associé appartenant à Monsieur et Madame CHAIGNEAU à hauteur de moitié chacun, à concurrence de CENT CINQUANTE-NEUF MILLE HUIT CENT TRENTE-CINQ EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES, de la SCI A MANDRIA, Société civile immobilière au capital de 9.000,00 €, dont le siège social est à LEVALLOIS-PERRET (92300) 17 rue Marius Aufan, immatriculée au RSC de NANTERRE, sous le numéro 884 474 388.

Ci,..... 159.835,56 EUR

Article sept

La pleine propriété des 894 parts sociales numérotées de 1 à 447 et de et 451 à 897 de la société civile immobilière dénommée A MANDRIA dont le siège social est à LEVALLOIS-PERRET (92300) 17 rue Marius Aufan au capital de 9.000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 884 474 388.

Evaluation

Évaluée pour la totalité en pleine propriété à QUARANTE MILLE CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET QUARANTE-QUATRE CENTIMES

Ci, 40.164,44 EUR

Valeur totale de la masse : **2 585 197,50 EUR**

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

Les droits que le DONATEUR va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent au tiers de la masse des biens donnés et partagés soit **HUIT CENT SOIXANTE ET UN MILLE SEPT CENT TRENTE-DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (861 732,50 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 Pierre CHAIGNEAU

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- **L'article un** correspondant à 100% en nue-propriété du bien immobilier situé à CORBARA (HAUTE-CORSE) 20220 Marine de Davia.

Ci,..... 661 732,50 EUR

- **L'article quatre** correspondant à la pleine propriété d'une somme d'argent de DEUX CENT MILLE EUROS,

Ci,..... 200.000,00 EUR

Soit total égal à 861 732,50 EUR

Il est précisé que suite à cette donation, Monsieur Pierre CHAIGNEAU sera propriétaire du bien désigné à l'article deux à hauteur de 5,0542 % en nue-propriété.

Attributions à Madame Marie CHAIGNEAU

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

- **La moitié de l'article deux** correspondant au rapport de 84,8375 % indivis en nue-propriété du bien immobilier situé à LEVALLOIS-PERRET (HAUTS-DE-SEINE) 92300 17 Rue Marius Aufan,

Ci,..... 661 732,50 EUR

Il est précisé que suite à cette donation, Madame Marie CHAIGNEAU sera propriétaire du bien désigné à l'article deux à hauteur de 47,4729 % en nue-propiété, soit 42,4187 % aux termes de cette donation et 5,0542% dès avant ce jour.

- **L'article trois** correspondant aux 894 parts numérotée de 1 à 447 et 451 à 897, de la SCI I SCALINI, Société civile immobilière au capital de 9.000,00 €, dont le siège social est à LEVALLOIS-PERRET (92300) 14 boulevard Bineau, immatriculé au RSC de NANTERRE, sous le numéro 921 423 869, d'une valeur nulle.

Ci, 8.940,00 EUR.

- **L'article cinq** correspondant à une remise de dette de la somme de CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE SOIXANTE EUROS (191 060,00 EUR) consentie par Monsieur et Madame Alain CHAIGNEAU à Madame Marie CHAIGNEAU.

Ci,..... 191.060,00 UR

Il est précisé que suite à cette donation, Madame Marie CHAIGNEAU ne se trouve plus débitrice que de la somme de CINQ CENT SOIXANTE-HUIT MILLE NEUF CENT QUARANTE EUROS (568 940,00 EUR), les autres conditions du prêt restant inchangées.

Soit total égal à **861 732,50 EUR**

Attributions à Madame Sophie CHAIGNEAU

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

- **La moitié de l'article deux** correspondant au rapport de 84,8375 % indivis en nue-propiété du bien immobilier situé à LEVALLOIS-PERRET (HAUTS-DE-SEINE) 92300 17 Rue Marius AUFAN,

Ci,..... 661 732,50 EUR

Il est précisé que suite à cette donation, Madame Sophie CHAIGNEAU sera propriétaire du bien désigné à l'article deux à hauteur de 47,4729 % en nue-propiété, soit 42,4187 % aux termes de cette donation et 5,0542% dès avant ce jour.

- **L'article six** correspondant au compte courant d'associé de la SCI A MANDRIA

D'une valeur de CENT CINQUANTE-NEUF MILLE HUIT CENT TRENTE-CINQ EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES,

Ci,..... 159.835,56 EUR

- L'article sept correspondant à la pleine propriété des 894 parts sociales numérotées de 1 à 447 et de et 451 à 897 de la société civile immobilière dénommée A MANDRIA dont le siège social est à LEVALLOIS-PERRET (92300) 17 rue Marius AUFAN au capital de 9.000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 884 474 388.

Ci, 40.164,44 EUR

Soit total égal à **861 732,50 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.

Néanmoins, Il ressort d'un arrêt rendu par la première chambre civile de la Cour de cassation en date du 20 novembre 2013 qu' *"il n'y a de donation-partage que dans la mesure où l'ascendant effectue une répartition matérielle des biens donnés entre ses descendants"*, et par suite, *"quelle qu'en [soit] la qualification donnée par les parties, l'acte qui n'attribu[e] que des droits indivis à deux des trois gratifiés [ne peut] opérer un partage, de sorte que cet acte s'analys[e] en une donation entre vifs"*.

La donation-partage portant sur des droits indivis, notamment les parties reconnaissent avoir été informées préalablement aux présentes des conséquences d'une telle requalification en donation ordinaire et déclarent néanmoins requérir le notaire soussigné de recevoir le présent acte.

CONDITIONS PARTICULIERES

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.

CLAUSE D'EXCLUSION DANS LA COMMUNAUTE

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

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

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

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

RESERVE DU DROIT DE RETOUR OPTIONNEL

Le DONATEUR fait réserve à son profit, à titre facultatif, du droit de retour prévu par l'article 951 du Code civil, sur tous les biens par lui donnés ou sur ceux qui en seront la représentation conformément aux articles 951 et 952 du Code civil, pour le cas où l'un des DONATAIRES viendrait à décéder avant lui sans enfant ni descendant et pour le cas encore où les enfants ou descendants dudit donataire viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le DONATEUR.

Le DONATEUR pourra exercer à son choix le droit de retour simplement en valeur et, si ce bien a été aliéné, sur sa valeur au jour de l'aliénation.

Le droit de retour ainsi réservé au profit du DONATEUR ne s'appliquera que sur les seuls biens attribués au DONATAIRE décédé avant lui comme il est dit ci-dessus ou ceux qui en seront la représentation, et non sur les biens attribués à l'autre DONATAIRE.

Le DONATEUR devra faire connaître sa volonté d'exercer ou non ce droit de retour, **dans les six mois du décès** du DONATAIRE, par courrier recommandé ou tout moyen équivalent, adressé soit à chacun des héritiers légaux ou testamentaires majeurs non protégés du DONATAIRE et connus de lui, soit à leurs représentants légaux, soit encore au notaire chargé de la succession.

A défaut d'avoir fait connaître son choix dans le délai imparti, le DONATEUR sera réputé n'avoir pas exercé son droit de retour conventionnel.

INEXECUTION DES DONS ET LEGS AU PROFIT DU CONJOINT/PARTENAIRE DU DONATAIRE

Le DONATEUR entend expressément, que l'exercice du droit de retour ci-dessus prévu fasse obstacle à l'exécution de toutes donations ou legs que le DONATAIRE pourrait faire au profit de son conjoint ou partenaire sur tous les biens reçus.

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

Nonobstant le droit de retour conventionnel évoqué ci-dessus, le DONATEUR bénéficie, en tant que père et mère du DONATAIRE, d'un droit de retour légal du BIEN donné à concurrence de sa quote-part dans la succession du DONATAIRE s'il venait à lui 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.

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.

INTERDICTION D'ALIENER SUR LES BIENS IMMOBILIERS

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.

Le DONATEUR précise que cette interdiction d'aliéner a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès et est fondée aux présentes sur la conservation des biens dans la famille.

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

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

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

INTERDICTION DE MISE EN GARANTIE SUR LES BIENS IMMOBILIERS

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.

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR LES TITRES DE SOCIETE

S'agissant plus précisément des parts des deux sociétés :

Le DONATEUR interdit formellement aux DONATAIRES qui s'y soumettent, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres donnés aux présentes, pendant sa vie, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes pendant la même durée, sauf accord exprès

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

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

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

Le DONATEUR précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès, et est fondée aux présentes sur la conservation des biens dans la famille.

AUTORISATION DE DISPOSER DES FONDS DONNES

En ce qui concerne la somme d'argent donnée à Monsieur Pierre CHAIGNEAU, les DONATEURS autorisent le DONATAIRE de disposer des fonds.

La somme a été remise par les DONATEURS au DONATAIRE par la comptabilité du notaire soussigné.

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

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

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

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

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A L'ALIENATION

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

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

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

AUTORISATION DE DISPOSER

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

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

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

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

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

EN CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE SITUE A LEVALLOIS-PERRET et A CORBARA :

Le DONATAIRE est nu-propriétaire à compter de ce jour du ou des biens immobiliers donnés et compris dans son attribution.

Il n'en aura la jouissance qu'à compter du décès du survivant des DONATEURS.

PORTEE DE L'USUFRUIT – CONSTITUTION D'UN USUFRUIT SUCCESSIF

Les DONATEURS se réservent expressément l'usufruit du ou des biens communs donnés leur vie durant.

En outre, chaque donateur constitue, sans contrepartie, au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif sur la totalité du ou des biens communs donnés. Cet usufruit s'exercera, sans réduction, dès le décès du prémourant d'entre eux et s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

En conséquence, le DONATAIRE, bénéficiaire aux termes des présentes de la seule nue-propriété, n'aura la jouissance du ou des biens communs donnés qu'au décès du survivant des DONATEURS.

Par exception aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, les DONATEURS entendent faire bénéficier le survivant d'entre eux de cet usufruit successif en sus de l'usufruit légal du conjoint survivant.

FISCALITE ET FORMALITES DE L'USUFRUIT SUCCESSIF

Cet usufruit successif est présentement constitué à titre gratuit.

Au décès du premier conjoint, des droits de mutations pourraient être dus par le survivant d'après la valeur fiscale du second usufruit. En sa qualité de conjoint, il bénéficie néanmoins de l'exonération de droits de mutation figurant à l'article 796 0 bis du Code général des impôts, sous réserve que cette exonération soit toujours en vigueur au moment du décès.

Cas de révocation de la constitution d'usufruit successif

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

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

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, tels que taxe d'habitation et taxe foncière.

- Impôt sur la fortune immobilière :

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

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.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds,	Illimitée sauf si présence d'amiante

		faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS

Les parties à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre :

- la présence de matériaux contenant de l'amiante,
- le saturnisme et les termites.

Ainsi que des dispositions instituées par le « plan climat » sur le diagnostic de performance énergétique, et sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si elles ont plus de quinze ans.

Et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers, et des sanctions attachées à leur non-respect.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant expressément le Notaire soussigné de la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

SATURNISME - AVERTISSEMENT

Le notaire soussigné précise aux parties que la loi numéro 98-657 du 29 Juillet 1998 relative aux mesures d'urgence contre le saturnisme et les textes subséquents s'appliquent aux immeubles à usage en tout ou partie d'habitation construits avant le 1^{er} Janvier 1949. Dans cette hypothèse, un constat de risque d'exposition au plomb devra être dressé, et s'il s'avère positif les travaux de suppression de ce risque devront être entrepris sans délai aux frais de celui qui en a la jouissance soit par lui-même soit par la perception des loyers.

AMIANTE - AVERTISSEMENT

Les parties à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions actuellement applicables en matière de recherche de matériaux ou produits contenant de l'amiante, et notamment sur leur champ d'application et les obligations en découlant.

TERMITES - AVERTISSEMENT

Le notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la mairie la présence de termites dans les immeubles donnés, et précise que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

Le DONATEUR déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la mairie.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

En ce qui concerne le bien sis à LEVALLOIS-PERRET

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

En ce qui concerne le bien sis à CORBARA

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

SITUATION HYPOTHECAIRE**En ce qui concerne le bien sis à LEVALLOIS-PERRET**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 28 novembre 2023, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

En ce qui concerne le bien sis à CORBARA

Un état hypothécaire obtenu à la date du 28 novembre 2023, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

ORIGINE DE PROPRIETE DES BIENS IMMOBILIERS**En ce qui concerne les biens et droits immobilier sis à CORBARA :**

Lesdits biens immobiliers appartiennent à Monsieur et Madame Alain CHAIGNEAU pour l'usufruit et à leurs enfants pour la nue-propiété par suite des faits et actes suivants :

I- Acquisition par Monsieur et Madame Alain CHAIGNEAU**1°) en ce qui concerne le terrain**

Monsieur Michel Lucien Marcel BEGEY, professeur et Madame Marie-Madeleine Geneviève CRETIN, sans profession, demeurant au Clos des Airelles, Le Mont de PLANCHER-BAS à CHAMPAGNEY,

Nés savoir :

Monsieur à PLANCHER-BAS (Haute-Saône), le 9 juin 1939

Madame à MONTLUCON, le 18 avril 1941.

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts ax termes de leur contrat de mariage reçu par Maître VETTER, Notaire à BAINS LES BAINS, le 22 octobre 1963, préalablement à leur union célébrée à la mairie de NANCY le 25 octobre 1963.

Suivant acte reçu par Maître CHABRUN, Notaire à PAERIS, le 26 janvier 1990.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT TRENTE MILLE FRANCS (230.000,00 FRF).

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de BASTIA, le 23 mars 1990, volume 1990P, numéro 1647.

2°) En ce qui concerne les constructions

Ledit immeuble a fait l'objet d'un permis de construire numéro 2B 093 93 D1681 délivré par Monsieur le Maire de CORBARA, le 14 septembre 1993, autorisant

la construction d'une maison à usage d'habitation, suivi d'un certificat de conformité délivré par Monsieur le Maire de CORBARA en date du 4 juillet 1995. Monsieur et Madame CHAIGNEAU en sont les propriétaires pour les avoir fait édifier.

Monsieur et Madame Alain CHAIGNEAU ont fait construire une piscine déclarée aux termes d'une déclaration préalable de travaux en date du 24 novembre 2017 (récépissé en date du 28 novembre 2017).

II- Donation-partage par Monsieur et Madame Alain CHAIGNEAU au profit de leurs enfants

Aux termes d'un acte reçu par Maître THOUAULT, Notaire à PARIS, le 31 mai 2005, Monsieur et Madame Alain CHAIGNEAU ont effectué une donation-partage au profit de :

- Monsieur Pierre Henri Claude CHAIGNEAU, donataire aux présentes,
- Madame Marie Stéphanie Odile CHAIGNEAU, donataire aux présentes,
- Madame Sophie Geneviève Marie CHAIGNEAU, donataire aux présentes,

De la nue-propriété pour y réunir l'usufruit au jour du décès des donateurs d'un bien immobilier dénommé « La Sittelle » sis à CORBARA (Haute-Corse), dans le lotissement "la Marine de Davia", à concurrence d'un tiers indivis en nue-propriété chacun.

L'usufruit du DONATEUR portant sur la moitié des biens a été évalué, eu égard à son âge, à 5/10èmes de la valeur en pleine propriété.

L'usufruit de la DONATRICE portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 5/10èmes de la valeur en pleine propriété.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de Bastia, le 5 juillet 2005, volume 2005P, numéro 4848.

En ce qui concerne les biens et droits immobilier sis à LEVALLOIS-PERRET :

Lesdits biens immobiliers appartiennent à Monsieur et Madame Alain CHAIGNEAU pour l'usufruit et à leurs enfants pour la nue-propriété par suite des faits et actes suivants :

I- Acquisition par Monsieur et Madame Alain CHAIGNEAU

Les DONATEURS sont propriétaires des biens immobiliers objet des présentes par suite de l'acquisition faite de :

La Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 17 RUE MARIUS AUFAN, Société civile immobilière au capital de 914.694,10€ dont le siège est à PARIS 15^{ème} arrondissement, 40 avenue de Ségur, identifiée au SIREN sous le numéro 351 279 393 et immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de PARIS

Suivant acte reçu par Maître Elisabeth THOUAULT, Notaire à PARIS 8^{ème} arrondissement, le 5 septembre 2007,

Moyennant le prix principal de deux millions cent quatre-vingt-trois mille euros (2.183.000,00 eur), payé comptant et quittancé audit acte.

L'acte a été publié au service de la publicité foncière compétent le 29 octobre 2007, volume 2007P, numéro 5723.

II- Donation-partage par Monsieur et Madame Alain CHAIGNEAU au profit de leurs enfants

Aux termes d'un acte reçu par Maître Carole PERRIN, Notaire à PARIS le 7 octobre 2019, Monsieur et Madame Alain CHAIGNEAU ont effectué une donation-partage au profit de :

- Monsieur Pierre Henri Claude CHAIGNEAU, donataire aux présentes,
- Madame Marie Stéphanie Odile CHAIGNEAU, donataire aux présentes,
- Madame Sophie Geneviève Marie CHAIGNEAU, donataire aux présentes,

De la nue-propriété pour y réunir l'usufruit au jour du décès des donateurs d'un bien immobilier sis à LEVALLOIS-PERRET à concurrence d'un tiers indivis en nue-propriété chacun.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE le 24 octobre 2019, volume 2019P, numéro 6142.

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.

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 :

1°/ Donation du 31 mai 2005 :

Monsieur Pierre CHAIGNEAU a reçu de chaque parent :

Date de la donation : 31/05/2005

Montant de la donation : 70 000,00 €

Les abattements :

- Abattement : 50 000,00 €
- Abattement déjà utilisé : 50 000,00 €
- Abattement utilisé : 0,00 €

Montant taxable : 70 000,00 €

Calcul des droits :

70 000,00 à 20% = 14 000,00 €

Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 14 000,00 €

Madame Marie CHAIGNEAU a reçu de chaque parent :

Date de la donation : 31/05/2005

Montant de la donation : 70 000,00 €

Les abattements :

- Abattement : 50 000,00 €
- Abattement déjà utilisé : 10 000,00 €
- Abattement utilisé : 40 000,00 €

Montant taxable : 30 000,00 €

Calcul des droits :

7 600,00 à 5% = 380,00 €

3 800,00 à 10% = 380,00 €

3 600,00 à 15% = 540,00 €

15 000,00 à 20% = 3 000,00 €

Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 4 300,00 €

Madame Sophie CHAIGNEAU a reçu de chaque parent :

Date de la donation : 31/05/2005

Montant de la donation : 70 000,00 €

Les abattements :

- Abattement : 50 000,00 €
- Abattement déjà utilisé : 10 000,00 €
- Abattement utilisé : 40 000,00 €

Montant taxable : 30 000,00 €

Calcul des droits :

7 600,00 à 5% = 380,00 €

3 800,00 à 10% = 380,00 €

3 600,00 à 15% = 540,00 €

15 000,00 à 20% = 3 000,00 €

Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 4 300,00 €

2°/ Donation du 13 novembre 2008 :

Monsieur Pierre CHAIGNEAU a reçu de chaque parent :

Date de la donation : 13/11/2008

Montant de la donation : 95 400,75 €

Les abattements :

- Abattement : 151 950,00 €
- Abattement déjà utilisé : 50 000,00 €
- Abattement utilisé : 95 400,75 €
- Montant taxable : 0,00 €
- Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

Madame Marie CHAIGNEAU a reçu de chaque parent :

Date de la donation : 13/11/2008
 Montant de la donation : 95 400,75 €
 Les abattements :

- Abattement : 151 950,00 €
- Abattement déjà utilisé : 50 000,00 €
- Abattement utilisé : 95 400,75 €

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

Madame Sophie CHAIGNEAU a reçu de chaque parent :

Date de la donation : 13/11/2008
 Montant de la donation : 95 400,75 €
 Les abattements :

- Abattement : 151 950,00 €
- Abattement déjà utilisé : 50 000,00 €
- Abattement utilisé : 95 400,75 €

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

3°/ Donation du 7 octobre 2019 :

Monsieur Pierre CHAIGNEAU a reçu de chaque parent :

Date de la donation : 07/10/2019
 Montant de la donation : 234 000,00 €
 Les abattements :

- Abattement : 100 000,00 €
- Abattement déjà utilisé : 145 400,75 €
- Abattement utilisé : 0,00 €

 Montant taxable : 234 000,00 €
 Calcul des droits :

472,00	à	5%	= 23,60 €
237,00	à	10%	= 23,70 €
223,00	à	15%	= 33,45 €
233 068,00	à	20%	= 46 613,60 €

 Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 46 694,00 €

Madame Marie CHAIGNEAU a reçu de chaque parent :

Date de la donation : 07/10/2019
 Montant de la donation : 234 000,00 €
 Les abattements :

- Abattement : 100 000,00 €
- Abattement déjà utilisé : 145 400,75 €
- Abattement utilisé : 0,00 €

 Montant taxable : 234 000,00 €
 Calcul des droits :

197 324,00	à	20%	= 39 464,80 €
36 676,00	à	30%	= 11 002,80 €

 Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 50 468,00 €

Madame Sophie CHAIGNEAU a reçu de chaque parent :

:

Date de la donation : 07/10/2019

Montant de la donation : 234 000,00 €

Les abattements :

- Abattement : 100 000,00 €
- Abattement déjà utilisé : 145 400,75 €
- Abattement utilisé : 0,00 €

Montant taxable : 234 000,00 €

Calcul des droits :

197 324,00 à 20% = 39 464,80 €

36 676,00 à 30% = 11 002,80 €

Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 50 468,00 €

4°/ Donation du 30 novembre 2022 :

Madame Marie CHAIGNEAU a reçu de chaque parent :

Date de la donation : 30/11/2022

Montant de la donation : 4 470,00 €

Les abattements :

- Abattement : 100 000,00 €
- Abattement déjà utilisé : 95 400,75 €
- Abattement utilisé : 4 470,00 €

Montant taxable : 0,00 €

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

5°/ Donation objet des présentes :

Monsieur Pierre CHAIGNEAU a reçu de Monsieur Alain CHAIGNEAU :

Part lui revenant :	456 317,50 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 356 317,50 €
Part imposable :	100.000,00 €
Abattement applicable :	- <u>100.000,00 €</u>
Abattement don exceptionnel de somme d'argent	- 31.865,00 €
Abattement déjà utilisé :	
Abattement exceptionnel utilisé	- 31.865,00 €
Abattement ligne directe utilisé :	- 68.135,00 €
Part nette taxable :	Néant
Total des droits :	Néant
Droits à payer :	Néant

Monsieur Pierre CHAIGNEAU a reçu de Madame Marie-Laure CHAIGNEAU :

Part lui revenant :	405.415,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 305.415,00 €
Part imposable :	100.000,00 €
Abattement applicable :	- <u>100.000,00 €</u>
Abattement don exceptionnel de somme d'argent	- 31.865,00 €
Abattement déjà utilisé :	

Abattement exceptionnel utilisé	- 31.865,00 €
Abattement ligne directe utilisé :	- 68.135,00 €
Part nette taxable :	Néant
Total des droits :	Néant
Droits à payer :	Néant

Madame Marie CHAIGNEAU a reçu de Monsieur Alain CHAIGNEAU :

Part lui revenant :	456 317,50 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 356 317,50 €
Part imposable :	100.000,00 €
Abattement applicable :	- 100.000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 4.470,00 €
Abattement utilisé :	- 95.530,00 €
Part nette taxable :	4.470,00 €
4.470 x 5% :	223,50 €
Droits à payer :	223,50 €

Madame Marie CHAIGNEAU a reçu de Madame Marie-Laure CHAIGNEAU :

Part lui revenant :	405.415,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 305.415,00 €
Part imposable :	100.000,00 €
Abattement applicable :	- 100.000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00
Abattement utilisé :	100 000 €
Part nette taxable :	Néant
Droits à payer :	223,50 €

Madame Sophie CHAIGNEAU a reçu de Monsieur Alain CHAIGNEAU :

Part lui revenant :	456 317,50 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 356 317,50 €
Part imposable :	100.000,00 €
Abattement applicable :	- 100.000,00 €
Abattement déjà utilisé :	néant
Abattement utilisé :	- 100 000,00 €
Part nette taxable :	Néant

Total des droits : Néant

Droits à payer : Néant

Madame Sophie CHAIGNEAU a reçu de Madame Marie-Laure CHAIGNEAU :

Part lui revenant :	405.415,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 305.415,00 €
Part imposable :	100.000,00 €

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

Part nette taxable : Néant

Droits à payer : Néant

Total des droits à payer 447,00 €

BIENS EXONERES

DON FAMILIAL DE SOMMES D'ARGENT

Aux termes de l'article 790 G du Code général des impôts, sont exonérés de droits de mutation dans la limite de 31 865 euros tous les quinze ans, les dons de sommes d'argent réalisés en toute propriété par un DONATEUR, dans la mesure où il n'a pas atteint l'âge limite de quatre-vingt ans au profit d'un même DONATAIRE, enfant, petit-enfant ou arrière-petit-enfant du DONATEUR, ou neveu ou nièce ou, par représentation, petit-neveu ou petite-nièce du DONATEUR dans la mesure où celui-ci n'a pas de descendant, ce DONATAIRE devant être majeur ou émancipé.

Les parties déclarent remplir les conditions requises et demandent le bénéfice de ces dispositions ; par suite l'abattement particulier bénéficiant au DONATAIRE a vocation à s'appliquer prioritairement à l'abattement légal.

DROIT DE PARTAGE

Le droit de partage de 2,50 % est applicable sur la valeur des biens partagés :
Droit de partage : UN MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (1 985 197,50 EUR) x 2,50 % = 49 630 EUR.

DONATAIRE NON RESIDENT

Un des DONATAIRES, Monsieur Pierre CHAIGNEAU déclare résider fiscalement au CANADA. Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de déclarer la présente donation dans son pays de résidence fiscale, ce qui peut engendrer un coût fiscal complémentaire et des frais de déclarations.

Il déclare en faire son affaire personnelle.

ENREGISTREMENT

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

PUBLICITE FONCIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS (1 985,00 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.

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.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

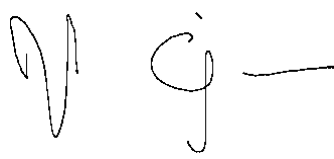
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

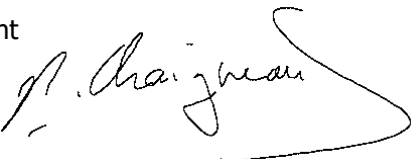
DONT ACTE sans renvoi

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

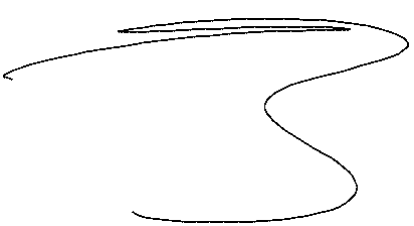
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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

Mme CHAIGNEAU Marie-Laure a signé à PARIS 8^{ème} arrondissement le 11 décembre 2023	
--	--

M. CHAIGNEAU Alain a signé à PARIS 8^{ème} arrondissement le 11 décembre 2023	
---	--

Mme CHAIGNEAU Marie agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à PARIS 8^{ème} arrondissement le 11 décembre 2023	
---	---

et le notaire Me DE BOYSSON-GEFFRAY CAMILLE a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE ONZE DÉCEMBRE	
---	--

**DONATION-PARTAGE
MONSIEUR ET MADAME CHAIGNEAU
EN DATE DU 11 DECEMBRE 2023**

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître **Camille de BOYSSON-GEFFRAY**, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée « AGUESSEAU NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial sis à PARIS (75008), 11 bis rue d'Aguesseau, CERTIFIE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

Sous le titre « **PUBLICITE FONCIERE** » (Page 34), il y a lieu de modifier le paragraphe suivant :

Au lieu de lire :

PUBLICITE FONCIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS (1 985,00 EUR).

Il y a lieu de lire :

FISCALITE – PUBLICATION

L'acte sera publié, savoir :

- **en ce qui concerne l'article 1** portant sur les biens immobiliers d'une valeur en nue-propriété de TROIS CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE EUROS SIX CENT SOIXANTE ET UN MILLE SEPT CENT TRENTE-DEUX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (661 732,50 EUR), sis à CORBARA (HAUTE-CORSE) au service de la publicité foncière de BASTIA.

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de SIX CENT SOIXANTE-DEUX EUROS (662,00 EUR).

- **en ce qui concerne l'article 2** d'une valeur de UN MILLION TROIS CENT VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (1 323 465,00 EUR) sis à LEVALLOIS-PERRET (HAUTS-DE-SEINE) : au service de la publicité foncière de NANTERRE 3.

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de MILLE TROIS CENT VINGT-TROIS EUROS (1 323,00 EUR).

La taxe de publicité foncière et les droits de mutation, s'ils sont exigibles, seront versés au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, où la formalité fusionnée sera exécutée en premier.

Sous le titre « **ARTICLE 1** » (Page 12), il y a lieu de modifier le paragraphe suivant :

Au lieu de lire :

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BASTIA le 24 octobre 2019, volume 2019P, numéro 6142.

Il y a lieu de lire :

DONATION-PARTAGE, reçu par Maître THOUAULT, notaire à Paris, le 31 mai 2005, publiée au service de la publicité foncière de BASTIA le 05 juillet 2005, volume 2005P, numéro 4848.

Sous le titre « **ARTICLE 2** » (Page 13 ET 14), il y a lieu de modifier le paragraphe suivant :

Au lieu de lire :

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BASTIA le 24 octobre 2019, volume 2019P, numéro 6142.

Il y a lieu de lire :

DONATION-PARTAGE, reçu par Maître PERRIN, notaire à Paris, le 07 octobre 2019, publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE 3, le 24 octobre 2019, volume 2019P, numéro 6142.

Signée électroniquement par Me DE BOYSSON-GEFFRAY CAMILLE le 10 janvier 2024

SCI A MANDRIA
Société civile immobilière au capital de 9.000,00 €
Siège social : 17 rue Marius Auphan 92300 LEVALLOIS PERRET
SIREN 884 474 388
RCS NANTERRE

STATUTS MIS A JOUR suite à la donation-partage en date du 11 décembre 2023

- Certifié conforme à
l'original.
M. Charizman

Certifié conforme à l'original.

certifié conforme à l'original
M. G -



[Signature]

STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

TITRE I - CARACTERISTIQUES

FORME

La société a la forme d'une société civile est régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, et par les présents statuts.

OBJET

La société a pour objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers et notamment des biens sis à CORBARA (20220), Marine de Davia, 55 boulevard d'Algajola, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

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

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

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

DENOMINATION

La dénomination sociale est : **A Mandria**

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

SIEGE

Le siège social est fixé à : **LEVALLOIS-PERRET (92300), 17 rue Marius AUFAN.**

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

DUREE

La société est constituée pour une durée de **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) années.**

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

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

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

APPORTS

Apports en numéraire

Monsieur Alain CHAIGNEAU apporte la somme de QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4.500,00 EUR)

Laquelle somme a été déposée en totalité chez Maître Carole PERRIN, notaire à PARIS, au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation.

Cette somme provient de fonds personnels.

Madame Marie-Laure LE QUERE apporte la somme de QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4.500,00 EUR)

Laquelle somme a été déposée en totalité chez Maître Carole PERRIN, notaire à PARIS, au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation.

Cette somme provient de fonds personnels.

Libération des apports

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

Apports en numéraire.

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

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

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

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

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

Apports en nature.

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

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

Total des apports

La valeur totale des apports est de : neuf mille euros (9.000,00 eur).

Capital Social

Le capital est fixé à la somme de : NEUF MILLE EUROS (9.000,00 EUR)

Il est divisé en 900 parts de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 900 attribuées aux associés savoir :

I/ Originellement

Le capital social est fixé à la somme de : NEUF MILLE EUROS (9.000,00 EUR)

- Monsieur Alain CHAIGNEAU : 450 parts sociales numérotées 1 à 450.
- Madame Marie-Laure LE QUERE : 3 parts sociales numérotées 451 à 900.

II/ Donation-partage du 11 décembre 2023

Le capital social est fixé à la somme de : NEUF MILLE EUROS (9.000,00 EUR)

- Monsieur Alain CHAIGNEAU : 3 parts sociales numérotées 448 à 450.
- Madame Marie-Laure LE QUERE : 3 parts sociales numérotées 898 à 900.
- Madame Sophie CHAIGNEAU : 894 parts sociales numérotées de 1 à 447 et de 451 à 897.

AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

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

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

Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts

nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

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

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

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

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

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

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

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

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

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

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

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

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

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

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

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

REDUCTION DU CAPITAL

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

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

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

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

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

TITRE III . PARTS SOCIALES

DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Cas général

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

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

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

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

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

Personne protégée – Mineur - Majeur

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

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

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

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

Indivision

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

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

Démembrement

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

Il est rappelé :

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

MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

Mutation entre vifs

La qualité d'associé est transmise de plein droit aux descendants des associés, à l'exclusion de tous autres ayants droit.

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

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants droit non déjà associés, selon le cas.

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

Procédure d'agrément

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de quatre mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

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

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

Retrait d'associé

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

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

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

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

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas

prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

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

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

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

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

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

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

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

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

Nantissement – Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous signature privée signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

MUTATION PAR DECES

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

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants droit non déjà associés, selon le cas.

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

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION – VACANCE – DECES

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

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

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

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

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

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

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

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

Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut désormais réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

POUVOIRS—INFORMATION DES ASSOCIES

Pouvoirs

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

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

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

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

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

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

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

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

Information des associés

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

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

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

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

CONVOCAATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.
Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.
Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.
Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

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

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

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

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

TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

PROCES-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du

jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

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

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

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

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

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

DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

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

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

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

EXERCICE SOCIAL

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

DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

Les comptes sont établis par le gérant à la clôture de chaque exercice ainsi qu'un rapport d'ensemble sur l'activité de la société comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles, ou des pertes encourues ou prévues.

L'assemblée pourra décider de faire établir tous autres documents comptables tels que bilan, compte de résultat, inventaire.

Le droit de communication s'exerce conformément à la loi.

Les bénéfices nets peuvent être portés, en tout ou partie, à un compte de réserve ou reportés à nouveau ou encore être répartis entre les associés

proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, le tout selon la décision prise en la forme ordinaire par la collectivité des associés.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

COMPTES COURANTS

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

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

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs, et la société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un mois à l'avance, sauf stipulation contraire.

Les conditions d'intérêt, de remboursement et de retrait de chacun de ces comptes seront déterminées, soit par décision collective ordinaire du ou des associés, soit par convention intervenue directement entre la gérance et le déposant et soumise à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

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

REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

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

PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LIQUIDATION

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

CONTESTATIONS

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

LOI NOUVELLE

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

IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Les associés nomment pour premiers gérants de la société : **Monsieur Alain CHAIGNEAU et Madame Marie-Laure LE QUERE.**

Les fonctions de gérant sont d'une **durée illimitée.**

Les gérants déclarent accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

Les gérants exerceront séparément, dans les rapports entre associés, les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Dans les rapports avec les tiers, chacun des gérants engage la société par les actes entrant dans l'objet social. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers.

ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION - ÉTAT

Actes accomplis avant la signature des statuts

Dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

Actes accomplis après la signature des statuts

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

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

Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

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

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat à **Monsieur Alain CHAIGNEAU ou Madame Marie-Laure LE QUERE** pour accomplir les actes suivants :

- enregistrement de la société,
- immatriculation de la société.

Tous pouvoirs lui sont donnés pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

PREMIER EXERCICE SOCIAL

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2020.

Les opérations de la période de formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

RÉGIME FISCAL

Les associés soumettent la société au régime fiscal des sociétés de personnes. La taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI IS CHAMP 10 30 § 320).

OPTION ULTÉRIEURE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS - INFORMATION

La société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du Code général des impôts. Dès lors, la société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'événement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

FISCALITE

Les apports selon leur nature, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont enregistrés gratuitement, conformément aux articles 810 I et 810 bis du Code général des impôts.

Si l'immeuble apporté a donné lieu à déduction de TVA et si son apport n'est pas imposable à la TVA, l'apporteur devra procéder à la régularisation de la TVA.

En outre, dans la mesure où l'apporteur est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

Lorsque les apports en nature sont accompagnés d'un passif à la charge de la société, cet apport constitue à concurrence de ce passif en une vente à la société et est taxé comme tel.

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

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

DECLARATION ANNUELLE

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1^{er} janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

CESSION DE PARTS REPRESENTATIVES D'UN APPORT EN NATURE

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

PLUS-VALUES

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée aux paragraphes §90 et suivants du BOFIP-IMPOTS n°BOI-RFPI-PVI-10-30-20130211.

INFORMATION SUR L'IFI

Les actifs immobiliers détenus au travers de la présente société, s'ils sont affectés à l'activité opérationnelle d'une autre société, seront alors éligibles à l'IFI, si toutefois la société utilisatrice n'est pas contrôlée par la société constituée aux présentes.

Cependant, si le redevable exerçait son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, les valeurs des titres de la société objet des présentes correspondant aux actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice (pas à une société filiale), seraient exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à LEVALLOIS-PERRET (92300) 17 rue Marius AUFAN.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.