

Bordereau attestant l'exactitude des informations - ANNECY - 7401 - Actes des sociétés (A) -
Dépôt le 05/07/2024 - A2024/006678 - 2024 D 00508 - 930 127 691 - 4A corp.

23501707
CHP/LCO/LCO
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE QUATRE JUILLET

A ANNECY (Haute-Savoie), 11 Rue du Rond Point CRAN GEVRIER
PARDEVANT Maître Charlotte PESSEY Notaire au sein de la Société par
Actions Simplifiée dénommée « LA MANUFACTURE, NOTAIRES, ayant pour
associés Xavier BRUNET, Vincent MORATI, Aude MARTIN-BOUVIER, Florent
BILLET, Damien BRECVILLE et Xavier AMAR », titulaire d'un Office Notarial à
ANNECY (Haute-Savoie), 11 Rue du Rond Point CRAN GEVRIER, identifié sous
le numéro CRPCEN 74006,

EST ETABLIE LA PRESENTE

DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEURS

Monsieur Kenneth Adam **AUDETTE**, Cadre Supérieur, et Madame Laurence
Marie **TARASCONI**, maire, demeurant ensemble à DINGY-SAINT-CLAIR (74230) 996
route de la Blonnière.

Monsieur est né à ATTLEBORO (ETATS-UNIS) le 13 octobre 1974,

Madame est née à GAP (05000) le 13 juillet 1973.

Mariés à la mairie de DINGY-SAINT-CLAIR (74230) le 3 août 2002 sous le
régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de
mariage préalable.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Charlotte PESSEY, notaire à ANNECY,
le 29 avril 2024, les époux ont aménagé les règles de liquidation de leur régime
matrimonial dans le cas où leur communauté serait dissoute par le décès de l'un
d'eux.

Monsieur est de nationalité américaine.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après figurant sous le nom le "**DONATEUR**" ou les "**DONATEURS**".

DONATAIRES

1°) Monsieur Luke Gabriel David **AUDETTE**, étudiant, demeurant à DINGY-SAINT-CLAIR (74230) 996 route de la Blonnière.

Né à ANNECY (74000) le 20 octobre 2003.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Mademoiselle Maya Eve **AUDETTE**, étudiante, demeurant à DINGY-SAINT-CLAIR (74230) 996 route de la Blonnière.

Née à ANNECY (74000) le 21 octobre 2006.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

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

SEULS ENFANTS des "**DONATEURS**" et leurs seuls présomptifs héritiers.

PRESENCE-REPRESENTATION

- Monsieur Kenneth **AUDETTE** et Madame Laurence **TARASCONI** sont présents à l'acte.

- Monsieur Luke **AUDETTE** est présent à l'acte.

- Mademoiselle Maya **AUDETTE**, mineure non émancipée, est représentée à l'acte par Monsieur Kenneth **AUDETTE**, son père pour la part donnée par Madame Laurence **TARASCONI**. Et représentée par Madame Laurence **TARASCONI**, sa mère pour la part donnée par Monsieur Kenneth **AUDETTE**.

ELEMENTS PREALABLES

TERMINOLOGIE

Le mot « **DONATEUR** » ou « **DONATEURS** » désigneront indifféremment toute personne physique homme ou femme, qu'il n'y en ait qu'une ou plusieurs.

Les mots « **DONATAIRE** » ou « **DONATAIRES** » désigneront indifféremment un ou plusieurs attributaires.

DECLARATIONS PREALABLES 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 les **DONATEURS** 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 les **DONATEURS** ont 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**.

SOCIETE CIVILE PATRIMONIALE « 4A corp. »

Aux termes d'un acte reçu par Maître Charlotte PESSEY, notaire à ANNECY, en date du 18 juin 2024, il a été constitué entre Monsieur Kenneth AUDETTE et Madame Laurence TARASCONI, épouse AUDETTE, une société civile patrimoniale dénommée « 4A corp. ».

La société civile dénommée 4A corp. dont le siège social est situé à DINGY-SAINT-CLAIR (74230), 996 route de la Blonnière, a été créée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY (74000) le 20 juin 2024 et identifiée au SIREN sous le numéro 930 127 691.

La société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question,
- l'apport, l'acquisition, la constitution de tout portefeuille de valeurs mobilières, de toutes parts de sociétés civiles ou sociétés civiles de placement immobilier, de tout compte ou livret d'épargne, de tout bon de capitalisation, comptes titres, créance, compte courant d'associé, contrat d'épargne ou produit financier de quelque forme ou nature que ce soit,
- Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt,
- la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés ou groupements,
- la gestion et l'administration de ces produits, la location, la location de titres, la mise à disposition,
- l'arbitrage et d'une manière générale tous actes de disposition desdits titres, actions, parts sociales, créances, comptes et produits financiers,
- et ce, que ces biens et droits mobiliers ou immobiliers fassent l'objet d'un démembrement de propriété ou non, la présente société pouvant détenir lesdits actifs tant en pleine propriété, qu'en nue-propriété, en usufruit, ou à travers tout autre droit de jouissance spécial,
- et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt,
- l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties mobilières ou immobilières consenties sur des actifs de la société, affectées à tout prêteur professionnel ou non, en vue de favoriser l'accès au crédit de tout engagement personnel d'un associé, direct ou indirect, pour la réalisation ou le développement de toute opération connexe avec le présent objet social à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement,

- l'aliénation et notamment la vente de ces biens et droits, même dans le cas où ceux-ci constituent l'essentiel de l'actif social (dès lors qu'elle intervient de façon occasionnelle et sans revêtir un quelconque caractère habituel ni commercial), notamment lorsque leur détention ne s'avèrerait plus conforme à l'intérêt social ou à la gestion optimisée du patrimoine familial,

- la mise à disposition, à titre gratuit et/ou pour une période indéterminée, de tout ou partie des actifs immobiliers et logements détenus par la société, au profit du ou des gérants ou de leurs descendants ou ascendants ou tout autre associé ; cette mise à disposition gratuite entendant la prise en charge par l'occupant de toutes les charges uniquement de nature locative,

- la production, la gestion, la remise et la perception de compléments ou de substituts de revenus ou de capitaux aux associés fondateurs, ou aux membres de leur famille qui seraient identifiés dans ce besoin, y compris en cas de nécessité par la remise d'un bien ou du prix de cession d'un bien,

- d'organiser ou favoriser la transmission patrimoniale au sein de la famille des associés, qu'elle soit choisie ou subie par suite de décès, notamment en prévenant les inconvénients de l'indivision (comme l'action en partage ou les règles de décisions à l'unanimité), et en structurant les règles de contrôle et de répartition des pouvoirs,

- de recevoir des capitaux provenant du dénouement de tous contrats d'assurance-vie, contrats de prévoyance, ou contrats d'assurance-groupe.

- Toute prestation de portage d'affaire, d'intermédiation, de mise en relation et la médiation entre donneurs d'ordre et réalisateurs d'ouvrage,

- La prise, le dépôt, l'exploitation de brevets et marques; les apports en technologie, le développement du savoir-faire technique,

- La création et l'acquisition de toutes branches d'activité, de tous fonds de commerce ou établissements de même nature ou de nature similaire, leur exploitation ou leur vente ; la prise en location-gérance de tous établissements de même nature ou de nature similaire, la mise en location-gérance du ou des fonds appartenant à la société.

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 ».

Le capital social de ladite société est à ce jour fixé à la somme de UN MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE EUROS (1 583 000,00 EUR), constitué d'apports en numéraire et en nature, divisé en 1000 parts sociales d'une valeur nominale de MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS (1 583,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1.000 et actuellement réparties comme suit :

- Monsieur Kenneth **AUDETTE** à concurrence de 500 parts sociales en pleine propriété numérotées de 1 à 500.
- Madame Laurence **TARASCONI** à concurrence de 500 parts sociales en pleine propriété numérotées de 501 à 1.000.

Les fonctions de direction et de représentation légale de la société sont exercées à ce jour par Monsieur Kenneth AUDETTE et Madame Laurence TARASCONI en leurs qualités de co-gérants nommés statutairement et pour une durée illimitée.

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

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

Les **DONATEURS** ont pour seuls présomptifs héritiers les **DONATAIRES**.

En vue de prévenir toutes difficultés que pourrait faire naître, après leur décès, le partage de certains de leurs biens entre eux, les **DONATEURS** leur ont proposé, ce qu'ils ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé desdits biens.

ABSENCE DE DONATIONS ANTERIEURES

Les **DONATEURS** déclarent n'avoir consenti jusqu'à ce jour aucune donation.

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

PLAN

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

DONATION-PARTAGE

Les **DONATEURS** font, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil aux **DONATAIRES**, présomptifs héritiers, ici présents et qui acceptent,

DE LA NUE-PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction, des biens ci-après désignés :

PREMIERE PARTIE – MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

Les **DONATEURS**, titulaires de la pleine propriété des parts sociales objet des présentes, entendent assurer la transmission de la nue-propriété d'une partie du capital social de la société civile patrimoniale « **4A corp.** ».

Les **DONATEURS** font donation, selon les modalités ci-exprimées, aux **DONATAIRES**, qui acceptent, de :

BIENS PERSONNELS

DESIGNATION

La **NUE-PROPRIETE** de 499 parts sociales numérotées de 1 à 499 que Monsieur Kenneth **AUDETTE** détient dans le capital social de la société dénommée 4A corp. ;

Et la NUE-PROPRIETE de 499 parts sociales numérotées de 501 à 999 que Madame Laurence **TARASCONI** détient dans le capital social de la société dénommée 4A corp., plus amplement exposée ci-dessus.

Origine de propriété

Monsieur Kenneth **AUDETTE** et Madame Laurence **TARASCONI** sont propriétaires des parts sociales objet des présentes, pour leur avoir été attribuées en rémunération des apports réalisés lors de la constitution de la société.

Evaluation

La valeur en pleine propriété des 1000 parts sociales présentement données s'élève à UN MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE EUROS (1 583 000,00 EUR).

Soit une valeur en pleine propriété pour 998 parts : 1 579 834,00 euros.

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par Monsieur **AUDETTE**, évalué, eu égard à son âge et au barème de l'article 669 du Code général des Impôts, à 60%, soit : **QUATRE CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS ET VINGT CENTIMES (473 950,20 EUR)**,

- l'**usufruit** réservé par Madame **AUDETTE**, évalué, eu égard à son âge et au barème de l'article 669 du Code général des Impôts, à 60%, soit : **QUATRE CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS ET VINGT CENTIMES (473 950,20 EUR)**.

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée, une valeur de **SIX CENT TRENTE ET UN MILLE NEUF CENT TRENTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (631 933,60 EUR)**.

SOIT une valeur totale de la masse des biens donnés et à partager de **SIX CENT TRENTE ET UN MILLE NEUF CENT TRENTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE CENTIMES :**

Ci,.....631 933,60 EUR

DEUXIEME PARTIE - VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Chacun des **DONATAIRES** a droit à la moitié (1/2) de la masse des biens donnés et partagés soit **TROIS CENT QUINZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (315 966,80 EUR)**.

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

Attribution à Monsieur Luke AUDETTE

Il lui est attribué, ce qu'il accepte :

- **La NUE-PROPRIETE de 499 parts**, numérotées de 1 à 499, dans le capital de la société civile dénommée « 4A corp. », ci-dessus plus amplement désignée.
D'une valeur de **TROIS CENT QUINZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES**,
Ci,.....315 966,80 EUR

Soit total égal à **TROIS CENT QUINZE MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (315 333,60 EUR)**.

Attribution à Mademoiselle Maya AUDETTE

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte :

- **La NUE-PROPRIETE de 499 parts**, numérotées de 501 à 999, dans le capital de la société civile dénommée « 4A corp. », ci-dessus plus amplement désignée.
D'une valeur de **TROIS CENT QUINZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES**,
Ci,.....315 966,80 EUR

Soit total égal à **TROIS CENT QUINZE MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (315 333,60 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 LORS DU REGLEMENT DE LA SUCCESSION DU DONATEUR

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun des enfants vivants ou représentés 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.

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

EXERCICE DE L'USUFRUIT PAR LES DONATEURS **RAPPORTS ENTRE USUFRUITIER ET NU-PROPRIETAIRE**

Au moyen des présentes, les **DONATAIRES** auront la nue-propriété des parts sociales à eux données et attribuées à compter de ce jour, plus amplement exposés dans la clause « **DESIGNATION** ».

Toutefois, ils n'en auront la jouissance qu'à compter de l'extinction de l'usufruit, soit au plus tard au jour du décès du dernier de leurs père et mère, lesquels

font réserve expresse à leur profit de l'usufruit viager desdits biens, avec constitution d'un usufruit successif ci-après stipulé sur la tête du survivant d'entre eux au décès du prémourant.

CONSTITUTION D'UN USUFRUIT SUCCESSIF EN FAVEUR DU SURVIVANT DES DONATEURS SOUS
CONDITION DE SURVIE ET DE MAINTIEN DU MARIAGE

Usufruit successif

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

Monsieur Kenneth **AUDETTE** constitue, sur les parts données aux présentes, un usufruit successif au profit de son conjoint si elle lui survit en cette qualité, et ce aux mêmes modalités que l'usufruit qu'il se réserve en premier rang.

Madame Laurence **TARASCONI** constitue, sur les parts données aux présentes, un usufruit successif au profit de son conjoint s'il lui survit en cette qualité, et ce aux mêmes modalités que l'usufruit qu'elle se réserve en premier rang.

Etant précisé que le conjoint survivant disposera d'une capacité à cantonner l'usufruit successif auquel il aura vocation le moment venu, à une partie seulement de celui-ci, selon la libre volumétrie qu'il entendra, voire d'y renoncer totalement. Ce choix lui appartiendra de manière exclusive, et devra être formulé dans les six mois suivant le décès du premier conjoint. A défaut de choix exprès, le conjoint survivant sera réputé avoir accepté d'exercer l'usufruit successif dans sa totalité.

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

En conséquence, les **DONATAIRES** n'auront la jouissance des biens donnés qu'au décès du dernier des **DONATEURS**.

Les époux **AUDETTE** déclarent avoir parfaite connaissance des présentes et de leurs conséquences, tant civiles que fiscales, par la lecture et les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné, et chacun accepter la réserve d'usufruit ci-dessus consentie à son profit sur les biens et droits ci-dessus désignés à son époux, déclarant dès à présent se soumettre aux conditions et conséquences de cet usufruit.

A ce sujet, il est expliqué par le notaire soussigné que cette stipulation d'usufruit second en faveur du conjoint survivant donateur s'analyse juridiquement en une donation faite entre les époux, dont l'effet est différé à un terme (le décès du premier d'entre eux).

Or, la valeur de cette donation doit, en vertu des textes issus de la loi du 23 juin 2006 (article 758-6 du Code civil), s'imputer sur le montant des droits que la loi accorde au conjoint survivant (prévus à l'article 757 du même code) dans la succession du conjoint prédécédé, ce qui signifie que cette valeur doit être déduite de celle de ses droits légaux à recueillir sur les biens existants au décès.

Aussi, en fonction de la valeur de la donation entre époux présentement consentie, par rapport à la valeur des biens existants au décès du prémourant (sur lesquels doivent se calculer les droits légaux du conjoint), l'exercice par le conjoint survivant de son usufruit résultant de la présente donation pourra préjudicier, le moment venu, à l'exercice de son usufruit successoral prévu par l'article 757 du Code civil, si cela est son option.

Caducité de la constitution d'usufruit successif

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

Or, la constitution d'un usufruit en second s'analysant comme *"une donation à terme de biens présents"* (Arrêt de la chambre mixte de la cour de cassation en date du 8 juin 2007), ce dernier sera alors caduque de plein droit et sans formalité, en cas de divorce entre l'usufruitier et le bénéficiaire de cette constitution d'usufruit en second, conformément à une interprétation a contrario de l'article 1096 alinéa 2 du Code Civil ci-après littéralement repris : *"La donation de biens présents qui prend effet au cours du mariage faite entre époux n'est révocable que dans les conditions prévues par les articles 953 à 958"*.

Les **DONATEURS** déclarent avoir parfaite connaissance des conséquences civiles de la présente constitution d'usufruit en second par les explications qui leur ont été données par le Notaire soussigné, déclarant dès à présent se soumettre aux conditions et conséquences de cet usufruit.

FACULTES CONVENTIONNELLES SUR LE PRIX DE VENTE DES BIENS DONNES

Dans le cas où, en accord entre l'usufruitier et le nu propriétaire, le bien objet du démembrement serait ultérieurement cédé à titre onéreux, l'usufruit présentement réservé se reportera, en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle, sur le prix de vente.

En conséquence :

a) hypothèse de subrogation conventionnelle :

En cas d'aliénation des biens donnés aux présentes en nue-propriété, le nu-propriétaire s'interdit, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander le partage en toute propriété du prix représentatif de ceux-ci.

Les **DONATAIRES** devront, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur le ou les biens nouvellement acquis. Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation, le remplacement dans le patrimoine des **DONATAIRES** de la nue-propriété des biens, par tous biens qui s'y substitueraient, par voie de vente suivi d'un emploi ou d'un échange.

b) hypothèse de quasi-usufruit conventionnel :

En cas d'aliénation du ou des biens compris aux présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le nu-propriétaire s'interdit, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander le partage en toute propriété du prix représentatif de ceux-ci.

Au contraire, si l'usufruitier le demande, il se verra attribuer la totalité de ce prix (ou la fraction dont il aura besoin, même supérieure à ses droits).

Il en jouira alors, et pourra en disposer librement tout au long de la durée de son usufruit, dans les conditions prévues à l'article 587 du Code civil et donc comme un propriétaire, sans avoir à demander l'autorisation du ou des nus propriétaires, ni

obligation de faire emploi ou de fournir caution, mais à charge de restitution en fin d'usufruit.

Un acte de reconnaissance de quasi-usufruit sera alors établi, sous forme authentique, ou à défaut sous seing privé et enregistré au service des impôts compétent, dans l'objectif de conserver mémoire de l'existence et du montant de cette dette de restitution à la charge de l'usufruitier et de la créance de restitution revenant aux nus propriétaires, et ainsi de satisfaire aux dispositions du Code Général des Impôts pour qu'elle soit fiscalement déductible de la succession de l'usufruitier.

Aux termes de cet acte de reconnaissance de quasi-usufruit, il pourra alors être convenu d'affecter cette dette de restitution d'un indice de revalorisation, ou d'un taux d'intérêt en faveur des nus propriétaires.

CLAUSE RESIDUELLE

Monsieur Kenneth **AUDETTE** et Madame Laurence **TARASCONI**, **DONATEURS** aux présentes, prévoient ce qui suit.

En ce qui concerne les parts transmises en nue-propriété à leur fils, Monsieur Luke **AUDETTE**, **DONATAIRE PREMIER GRATIFIÉ**, et dans le cas où ce dernier décèderait sans avoir eu de descendant, les **DONATEURS** font subsidiairement donation de ses droits à titre de libéralité résiduelle, dans les termes de l'article 1057 du Code civil et selon les modalités ci-après exprimées, à leur second enfant, Mademoiselle Maya **AUDETTE**, **DONATAIRE SECOND GRATIFIÉ**, qui accepte expressément.

Cela implique obligation pour le **DONATAIRE PREMIER GRATIFIÉ** d'en transmettre à son décès au **DONATAIRE SECOND GRATIFIÉ** ce qui en subsistera en nature.

Par suite, si cette condition se réalise et que le résidu du bien est ainsi transmis au **DONATAIRE SECOND GRATIFIÉ**, celui-ci sera réputé tenir ses droits directement des **DONATEURS** et ladite part sera imputée dans les mêmes conditions que les présentes savoir, sur la part de réserve lui revenant en priorité et le reliquat, sur la quotité disponible.

En ce qui concerne les parts transmises en nue-propriété à leur fille, Mademoiselle Maya **AUDETTE**, **DONATAIRE PREMIER GRATIFIÉ**, et dans le cas où cette dernière décèderait sans avoir eu de descendant, les **DONATEURS** font subsidiairement donation de ses droits à titre de libéralité résiduelle, dans les termes de l'article 1057 du Code civil et selon les modalités ci-après exprimées, à leur second enfant, Monsieur Luke **AUDETTE**, **DONATAIRE SECOND GRATIFIÉ**, qui accepte expressément.

Les parties déclarent être parfaitement informées tant des conséquences civiles que des conséquences fiscales en résultant. En effet, au jour du décès du **DONATAIRE PREMIER GRATIFIÉ**, le **DONATAIRE SECOND GRATIFIÉ** sera imposé pour la part reçue selon la fiscalité applicable en ligne directe. Les parties déclarent en faire leur affaire personnelle.

Précision étant faite que conformément à la loi, la charge de transmettre n'est imposée au **DONATAIRE PREMIER GRATIFIÉ** que sur l'éventuel résidu subsistant en nature desdits biens. Dès lors, le **DONATAIRE PREMIER GRATIFIÉ** n'ayant, conformément aux dispositions de l'article 1058 du Code civil, que l'obligation de transmettre le résiduel, il pourra aliéner tout ou partie de l'objet de la présente

donation, étant précisé que les droits du **DONATAIRE SECOND GRATIFIÉ** ne se reportent ni sur le produit de ces aliénations ni sur les nouveaux biens acquis. Le **DONATAIRE PREMIER GRATIFIÉ** ayant la qualité d'héritier réservataire, il pourra, conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article 1059 du Code civil, disposer entre vifs ou à cause de mort de tout ou partie de l'objet de la présente donation qui lui est consentie en avancement sur sa part successorale.

CONDITIONS RELATIVES A LA TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

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

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

D'après l'ARTICLE II – MUTATIONS ENTRE VIFS – NANTISSEMENT REALISATION FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE du TITRE III – PARTS SOCIALES des statuts :

« Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. 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 de deux copies authentiques ou de deux originaux de l'acte de cession.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable de l'unanimité des membres titulaire du droit de vote, le cédant prenant part au vote.

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 d'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.»

Conformément aux dispositions statutaires, les **DONATEURS**, Monsieur Kenneth AUDETTE et Madame Laurence TARASCONI, seuls et uniques associés de la société civile patrimoniale dénommée 4A corp. déclarent à l'instant consentir expressément à la présente cession à titre gratuit des parts de ladite société et agréer les **DONATAIRES** en tant que nouveaux associés.

Forme – condition et opposabilité des mutations :

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

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

Intervention – Acceptation par la société :

Aux présentes interviennent à l'instant :

Monsieur Kenneth AUDETTE et Madame Laurence TARASCONI en leurs qualités de co-gérants de la société civile patrimoniale 4A corp..

Et ce afin de prendre en acte et d'accepter, ès qualité, la présente mutation, et de dispenser d'en faire signification à ladite société, conformément à l'article 1690 du Code civil.

Modification des statuts

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu de modifier l'ARTICLE DEUXIEME intitulé CAPITAL SOCIAL du TITRE II – APPORTS – CAPITAL SOCIAL figurant dans les statuts dont la rédaction sera désormais la suivante :

«

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de UN MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE EUROS (1 583 000,00 EUR).

Il est divisé en 1000 parts sociales, d'une valeur nominale de MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS (1 583,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1000 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports et des opérations subséquentes, de la manière suivante :

Monsieur Kenneth AUDETTE :

- 1 part sociale en pleine propriété, numérotée 500 ;
- 499 parts sociales en usufruit, numérotées de 1 à 499.

Madame Laurence TARASCONI, épouse AUDETTE :

- 1 part sociale en pleine propriété, numérotée 1.000 ;
- 499 parts sociales en usufruit, numérotées de 501 à 999.

Monsieur Luke AUDETTE :

- 499 parts en nue-propriété, numérotées de 1 à 499.

Mademoiselle Maya AUDETTE :

- 499 parts en nue-propriété, numérotées de 501 à 999.

TOTAL EGAL AU NOMBRE DE PARTS SOCIALES : 1.000. »

Mise à jour des statuts

Les DONATEURS et les DONATAIRES déclarent vouloir qu'au décès ou d'incapacité définitive, médicalement constatée, de Monsieur et Madame

Kenneth AUDETTE, Monsieur Luke AUDETTE et Mademoiselle Maya AUDETTE puissent être automatiquement nommés en qualité de co-gérants, sans qu'il soit besoin de réunir les associés en assemblée générale.

L'ensemble des parties à l'acte donnent leur accord pour que les statuts soient modifiés en ce sens.

La publication de la mise à jour des statuts sera effectuée auprès du greffe du Tribunal de Commerce compétent par les soins du notaire soussigné.

Absence de garantie de passif

Les **DONATEURS** ne constituent aucune garantie de passif à la raison de la présente donation au profit des **DONATAIRES**.

Déclaration sur les plus-values

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

STIPULATIONS PARTICULIERES

ABSENCE DE TRANSFERT DES COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné que la présente transmission, portant sur des titres représentatifs d'une fraction du capital de la société ci-dessus évoquée, n'entraîne aucunement, en elle-même, le transfert au nom du donataire du solde des comptes courants d'associés susceptibles d'exister à ce jour ou ultérieurement au nom des donateurs : ces comptes courants, selon que leurs soldes dans le livre comptable de la société présentent un débit ou un crédit, forment des créances ou des dettes à l'égard de la société qui demeure la propriété des donateurs, sans que leur transmission soit emportée par celle des titres sociaux seuls objets des présentes.

Les parties déclarent en avoir parfaite connaissance et faire leur affaire personnelle du suivi et du remboursement des comptes courants d'associés.

Le Notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur la possibilité qui leur est ouverte, à tout moment, de mettre en place une convention de compte courant afin de fixer notamment les conditions de blocage, suspension, de rémunération et de recouvrement par les associés de leurs comptes courants.

RESERVE D'UNE FACULTE DE DROIT DE RETOUR PAR LES DONATEURS

Conformément aux articles 951 et 952 du Code Civil, chaque époux donateur fait réserve expresse à son profit, sur la partie qu'il transmet, de la faculté d'exercer, si bon lui semble le moment venu, un droit de retour sur le ou les BIENS présentement donnés (ou sur ceux qui en seraient la représentation par suite d'une subrogation conventionnelle survenue entretemps), pour le cas où la ou les **DONATAIRES** viendraient à décéder, avec ou sans postérité, avant ledit donateur. Par conséquent, chaque époux donateur disposera de la faculté de ne pas faire usage de ce droit, dans les hypothèses qui lui plairont, par exemple si le donataire prédécédé laisse une descendance.

Pour l'exercice éventuel de ce droit de retour, il est formellement convenu que les **DONATEURS** reprendront uniquement le lot du **DONATAIRE** décédé avant eux, sans remettre jamais en cause les attributions faites à l'autre **DONATAIRE** survivant, lesquelles seront au contraire entièrement maintenues.

En cas d'accroissement du bien donné, le droit de retour joue sur la chose dans son état au jour du décès du **DONATAIRE**. Toutefois la succession du **DONATAIRE** a alors droit à une indemnité selon l'article 555 du Code civil troisième alinéa (en cas de construction ou ouvrage nouveau incorporé au bien donné aux frais du donataire), outre toute créance pouvant également être due à tout éventuel conjoint ou partenaire pacsé du donataire décédé au titre d'un financement quelconque apporté audit bien.

Les **DONATEURS** pourront exercer à leur choix le droit de retour simplement en valeur, et si le bien donné a été aliéné, soit sur sa valeur au jour de son aliénation, soit si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, sur la valeur de ce nouveau bien à l'époque du décès du **DONATAIRE** d'après son état au jour de l'aliénation.

Les **DONATEURS** entendent que l'exercice du droit de retour ci-dessus réservé ne fasse pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou de tous legs, mais en usufruit seulement, que le **DONATAIRE** pourrait faire au profit de son conjoint ou de son partenaire pacsé.

Précision étant ici faite que chacun des père et mère bénéficie d'un droit de retour sur la part des biens donnés qu'il a transmis, à concurrence de sa quote-part (soit un quart chacun en application de la législation actuellement en vigueur) dans la succession du **DONATAIRE**, s'il venait à décéder avant les **DONATEURS** sans postérité, et ce aux termes des dispositions de l'article 738-2 du Code Civil.

**CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE, DE SOCIETE D'ACQUÊTS OU DE
TOUTE AUTRE REGIME MATRIMONIAL DE DROIT ETRANGER CONNAISSANT
UNE MASSE DE BIENS COMMUNS**

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, les **DONATEURS** stipulent que les parts présentement données devront rester exclues de toute communauté ou société d'acquêts ou tout autre régime matrimonial qu'il soit de droit français ou étranger par lequel les **DONATAIRES** transféreraient des biens à une masse commune, que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement de régime matrimonial.

Il en sera également de même pour les biens qui viendraient à leur être, le cas échéant, subrogés.

Les **DONATAIRES** déclarent avoir été parfaitement informés par le rédacteur des présentes de l'utilité et des formes du remploi visé à l'article 1434 du Code civil.

Cette clause d'exclusion est limitée à la durée de vie des **DONATEURS**.

ACTION REVOCATOIRE PAR LES DONATEURS

A défaut par les **DONATAIRES** d'exécuter les conditions de la présente donation, les **DONATEURS** pourront, comme de droit, en faire prononcer la révocation.

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

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

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

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

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

3° S'il lui refuse des aliments."

INTERDICTION D'ALIENER ET DE DONNER EN GARANTIE SANS L'ACCORD DES DONATEURS

Chaque époux **DONATEUR** interdit formellement aux **DONATAIRES**, qui s'y soumettent, toutes mutations, aliénations, apport à une autre société, nantissement et mises en garantie des parts sociales présentement données pendant sa vie, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable desdits **DONATEURS**.

Dans l'hypothèse où les titres objet des présentes seraient apportés à une autre société, avec l'accord des **DONATEURS**, l'interdiction d'aliéner et de donner en garantie ci-dessus stipulée s'appliquerait alors aux titres de ladite société attribués aux **DONATAIRES** en représentation de ses apports, ces titres étant eux-mêmes considérés comme étant purement et simplement subrogés à ceux de la présente donation-partage.

Il est ici précisé que cette interdiction d'aliéner et de donner en garantie, limitée nécessairement dans le temps, a vocation à seulement s'appliquer durant la vie des **DONATEURS**. D'autre part, le nu-propriétaire ne pourra pas aliéner ou nantir les titres, sans l'accord préalable de l'usufruitier, qu'il s'agisse d'un usufruitier premier ou successif.

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

Les **DONATEURS** imposent 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.

DECHARGE RESPECTIVE

Les **DONATAIRES** déclarent être entièrement remplis de leurs droits aux termes des présentes.

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

FISCALITE

ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

Les **DONATEURS** déclarent qu'il n'ont consenti aucune donation, sous quelque forme que ce soit au profit des **DONATAIRES**, et ce depuis moins de quinze ans.

DROITS

Les **DONATAIRES** entendent bénéficier pour le présent acte de donation-partage des abattements et réductions prévus par les articles 779 et suivants et de l'article 790G du Code général des impôts dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

TABLEAU DES DROITS

Monsieur Luke AUDETTE

➤ A reçu de son père :

Part lui revenant :	157.983,40 €
A déduire montant des exonérations :	-0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s)	-0,00 €
Part imposable	157.983,40 €
Abattement applicable	-100 000,00 €
Abattement déjà utilisé	0,00 €
Abattement restant	0,00 €
Part nette taxable	57.983,40 €

Calcul des droits :

Tranches	Montant disponible	%	Total
Jusqu'à 8072 EUR	8 072,00 EUR	5	403,60 EUR
Entre 8072 EUR et 12109 EUR	4 037,00 EUR	10	403,70 EUR
Entre 12109 EUR et 15932 EUR	3 823,00 EUR	15	573,45 EUR
Entre 15932 EUR et 552324 EUR	42 051,40 EUR	20	8 410,28 EUR
Entre 552324 EUR et 902838 EUR	00,00 EUR	30	00,00 EUR
Entre 902838 EUR et 1805677 EUR	00,00 EUR	40	00,00 EUR
Au-delà	00,00 EUR	45	00,00 EUR
DROITS A PAYER			9 791,03 EUR

➤ A reçu de sa mère :

Part lui revenant :	157.983,40 €
A déduire montant des exonérations :	-0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s)	-0,00 €
Part imposable	157.983,40 €
Abattement applicable	-100 000,00 €
Abattement déjà utilisé	0,00 €
Abattement restant	0,00 €

Part nette taxable	57.983,40 €
---------------------------	--------------------

Calcul des droits :

Tranches	Montant disponible	%	Total
Jusqu'à 8072 EUR	8 072,00 EUR	5	403,60 EUR
Entre 8072 EUR et 12109 EUR	4 037,00 EUR	10	403,70 EUR
Entre 12109 EUR et 15932 EUR	3 823,00 EUR	15	573,45 EUR
Entre 15932 EUR et 552324 EUR	42 051,40 EUR	20	8 410,28 EUR
Entre 552324 EUR et 902838 EUR	00,00 EUR	30	00,00 EUR
Entre 902838 EUR et 1805677 EUR	00,00 EUR	40	00,00 EUR
Au-delà	00,00 EUR	45	00,00 EUR
DROITS A PAYER			9 791,03 EUR

Mademoiselle Maya AUDETTE

➤ A reçu de son père :

Part lui revenant :	157.983,40 €
A déduire montant des exonérations :	-0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s)	-0,00 €
Part imposable	157.983,40 €
Abattement applicable	-100 000,00 €
Abattement déjà utilisé	0,00 €
Abattement restant	0,00 €
Part nette taxable	57.983,40 €

Calcul des droits :

Tranches	Montant disponible	%	Total
Jusqu'à 8072 EUR	8 072,00 EUR	5	403,60 EUR
Entre 8072 EUR et 12109 EUR	4 037,00 EUR	10	403,70 EUR
Entre 12109 EUR et 15932 EUR	3 823,00 EUR	15	573,45 EUR
Entre 15932 EUR et 552324 EUR	42 051,40 EUR	20	8 410,28 EUR
Entre 552324 EUR et 902838 EUR	00,00 EUR	30	00,00 EUR
Entre 902838 EUR et 1805677 EUR	00,00 EUR	40	00,00 EUR
Au-delà	00,00 EUR	45	00,00 EUR
DROITS A PAYER			9 791,03 EUR

➤ A reçu de sa mère :

Part lui revenant :	157.983,40 €
A déduire montant des exonérations :	-0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s)	-0,00 €
Part imposable	157.983,40 €

Abattement applicable	-100 000,00 €
Abattement déjà utilisé	0,00 €
Abattement restant	0,00 €
Part nette taxable	57.983,40 €

Calcul des droits :

Tranches	Montant disponible	%	Total
Jusqu'à 8072 EUR	8 072,00 EUR	5	403,60 EUR
Entre 8072 EUR et 12109 EUR	4 037,00 EUR	10	403,70 EUR
Entre 12109 EUR et 15932 EUR	3 823,00 EUR	15	573,45 EUR
Entre 15932 EUR et 552324 EUR	42 051,40 EUR	20	8 410,28 EUR
Entre 552324 EUR et 902838 EUR	00,00 EUR	30	00,00 EUR
Entre 902838 EUR et 1805677 EUR	00,00 EUR	40	00,00 EUR
Au-delà	00,00 EUR	45	00,00 EUR
DROITS A PAYER			9 791,03 EUR

TOTAL DES DROITS A PAYER	39 164,12 EUR
---------------------------------	----------------------

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

**CONDITIONS DE RAPPORT DE LA DONATION : LOI SUCCESSORALE -
APPLICABLE – AVERTISSEMENT**

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que l'ensemble des règles attachées au rapport de la donation, et au calcul de la quotité disponible, relatées ci-dessus, sont liées à la législation française, et seront donc susceptibles de recevoir pleine application dans la mesure où lors du décès du donateur, la loi applicable au règlement de sa succession et aux règles de rapport des donations qu'il aura consenties restera la législation française ; ce qui, conformément au Règlement Européen 650/2012 dépendra soit du **lieu de sa résidence habituelle, soit du choix qu'il aura pu faire en faveur de sa loi nationale différente.**

Sachant que les critères d'applicabilité de la loi successorale découlent depuis le 17 août 2015 des dispositions du Règlement européen lié au choix de la loi successorale applicable.

Le donateur dispose donc de la possibilité de déterminer de son vivant et à l'avance (par un mécanisme dit de *professio juris*) la loi unique qu'il entendra voir appliquer à l'ensemble des règles juridiques liées au règlement de leur succession, y compris donc les règles de rapport successoral des libéralités, que ce soit pour les biens meubles ou immeubles qui la composeront, et quel que soit l'Etat dans lequel ces biens pourront se situer lors du décès.

Il pourra donc choisir une loi prévoyant des règles de réserve différentes en ce qui concerne les enfants, y compris pour les biens géographiquement ou juridiquement situés en France.

Ce choix étant ouvert seulement entre les deux possibilités suivantes :

- soit la loi de la nationalité du défunt,

- soit la loi de l'Etat dans lequel il a fixé son dernier lieu de résidence habituelle.

Le donateur est également informé des formes que doit prendre l'expression de ce choix pour la loi successorale unique applicable, à savoir celle des dispositions testamentaires.

Les conditions de validité de cette forme étant alors régies par la loi de leur nationalité, ou par la loi du lieu de résidence dont ils feraient élection dans lesdites dispositions.

DECLARATIONS

Les **DONATEURS** et les **DONATAIRES** déclarent :

En ce qui concerne leur capacité :

Qu'ils ne sont pas en état de redressement ni de liquidation judiciaire ni de cessation de paiement.

Que leur état-civil tel qu'indiqué en tête des présentes est exact.

Qu'ils ne sont concernés :

- Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf le cas échéant, ce qui a pu être spécifié à la suite de leur comparution pour le cas où ils feraient l'objet de telle mesure.

- Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 Décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

En ce qui concerne les dispositions de l'article 751 du Code général des impôts :

Qu'ils ont parfaite connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts aux termes desquelles notamment sont présumés, au seul point de vue fiscal, faire partie de la succession de l'usufruitier les biens donnés par celui-ci en nue-propriété dans les trois mois précédant son décès.

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 des **DONATEURS** qui s'y obligent expressément.

ENREGISTREMENT

Les présentes seront soumises, par les soins du notaire soussigné, à la formalité de l'enregistrement auprès du service des impôts compétent.

POUVOIRS

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

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

RENONCIATION CONVENTIONNELLE AUX EFFETS DE L'IMPREVISION

Toutes les parties aux présentes, de part et d'autre et chacune pour ce qui la concerne, reconnaissent que la ou les conventions formant l'objet des présentes constituent l'expression parfaite et définitive de la bilatéralité de leurs engagements, lesquels engagements ont été souscrits en connaissance de cause, aux termes de toutes les phases de négociation, de réflexion, de discussion, d'échanges et de réunion qui se sont déroulées jusqu'à ce jour, auxquelles elles déclarent avoir pu participer, et ainsi peser intégralement les enjeux du présent contrat, comme de son exécution dans le temps appuyés en cela par l'analyse préalable de tout le contenu dudit contrat, qu'elles ont pu mener au vu du projet d'acte qu'elles reconnaissent avoir reçu et avoir été mises en mesure d'examiner dès avant ce jour.

De ce fait, chacune des parties déclare, à raison des stipulations qui l'engagent, vouloir assumer sans recours contre l'autre partie le risque et les effets de toute future circonstance juridique, économique, technique, fiscale ou de quelque nature que ce soit, même imprévisible à ce jour, qui viendrait aggraver l'onérosité de son engagement ou réduire celle de l'engagement de l'autre partie, renonçant expressément et dès à présent à revendiquer l'application des dispositions de l'article 1195 du Code Civil en vue de renégocier le contrat ou d'en demander la résolution.

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.

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.

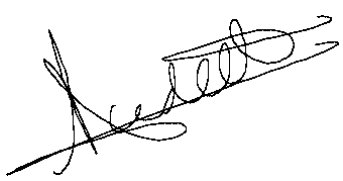
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

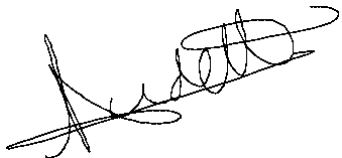
DONT ACTE sans renvoi

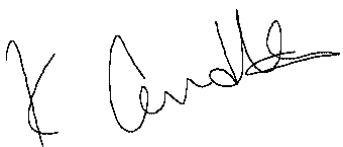
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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

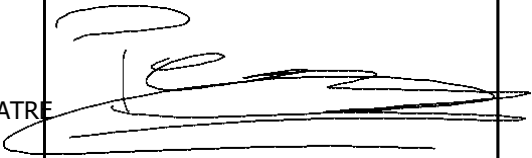
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Mme AUDETTE Laurence a signé à ANNECY le 04 juillet 2024	
--	--

Mme AUDETTE Laurence a signé à ANNECY le 04 juillet 2024	
--	--

M. AUDETTE Kenneth agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à ANNECY le 04 juillet 2024	
--	---

M. AUDETTE Luke a signé à ANNECY le 04 juillet 2024	
---	--

et le notaire Me PESSEY CHARLOTTE a signé à ANNECY L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE QUATRE JUILLET	
---	--

4A corp.

Société civile

Capital Social : 1.583.000 €

Siège Social : 966 route de la Blonnière

74230 DINGY-SAINT-CLAIR

930.127.691 RCS ANNECY

STATUTS

MIS A JOUR LE 4 juillet 2024

Certifié conforme par la gérance

Madame Laurence TARASCONI, épouse AUDETTE et Monsieur Kenneth AUDETTE

Paraphes :

KA DA

HISTORIQUE

1°/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Charlotte PESSEY, notaire à ANNECY, en date du 18 juin 2024, il a été constitué entre Monsieur Kenneth AUDETTE et Madame Laurence TARASCONI, épouse AUDETTE, une société civile patrimoniale dénommée « 4A corp. ». La société civile dénommée 4A corp. dont le siège social est situé à DINGY-SAINT-CLAIR (74230), 996 route de la Blonnière, a été créée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY (74000) le 20 juin 2024 et identifiée au SIREN sous le numéro 930.127.691.

2°/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Charlotte PESSEY, notaire à ANNECY, le 4 juillet 2024, Monsieur Kenneth AUDETTE et Madame Laurence TARASCONI, épouse AUDETTE seuls et uniques associés ont fait donation de 998 parts sociales en nue-propriété leur appartenant dans la société au profit de leurs enfants Monsieur Luke AUDETTE et Madame Maya AUDETTE.

Les statuts sont désormais rédigés comme suit :

Paraphes :

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE PREMIER - FORME

La Société est de forme Civile.

Elle est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, et par les présents statuts.

ARTICLE DEUXIEME - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question,
- l'apport, l'acquisition, la constitution de tout portefeuille de valeurs mobilières, de toutes parts de sociétés civiles ou sociétés civiles de placement immobilier, de tout compte ou livret d'épargne, de tout bon de capitalisation, comptes titres, créance, compte courant d'associé, contrat d'épargne ou produit financier de quelque forme ou nature que ce soit,
- Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt,
- la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés ou groupements,
- la gestion et l'administration de ces produits, la location, la location de titres, la mise à disposition,
- l'arbitrage et d'une manière générale tous actes de disposition desdits titres, actions, parts sociales, créances, comptes et produits financiers,
- et ce, que ces biens et droits mobiliers ou immobiliers fassent l'objet d'un démembrement de propriété ou non, la présente société pouvant détenir lesdits actifs tant en pleine propriété, qu'en nue-propriété, en usufruit, ou à travers tout autre droit de jouissance spécial,
- et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt,
- l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties mobilières ou immobilières consenties sur des actifs de la société, affectées à tout prêteur professionnel ou non, en vue de favoriser l'accès au crédit de tout engagement personnel d'un associé, direct ou indirect, pour la réalisation ou le développement de toute opération connexe avec le présent objet social à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement,
- l'aliénation et notamment la vente de ces biens et droits, même dans le cas où ceux-ci constituent l'essentiel de l'actif social (dès lors qu'elle intervient de façon occasionnelle et sans revêtir un quelconque caractère habituel ni commercial), notamment lorsque leur détention ne s'avérerait plus conforme à l'intérêt social ou à la gestion optimisée du patrimoine familial,
- la mise à disposition, à titre gratuit et/ou pour une période indéterminée, de tout ou partie des actifs immobiliers et logements détenus par la société, au profit du ou des gérants ou de leurs descendants ou ascendants ou tout autre associé ; cette mise à disposition gratuite entendant la prise en charge par l'occupant de toutes les charges uniquement de nature locative,
- la production, la gestion, la remise et la perception de compléments ou de substituts de revenus ou de capitaux aux associés fondateurs, ou aux membres de leur famille qui seraient identifiés dans ce besoin, y compris en cas de nécessité par la remise d'un bien ou du prix de cession d'un bien,
- d'organiser ou favoriser la transmission patrimoniale au sein de la famille des associés, qu'elle soit choisie ou subie par suite de décès, notamment en prévenant les inconvénients de l'indivision (comme l'action en partage ou les règles de décisions à l'unanimité), et en structurant les règles de contrôle et de répartition des pouvoirs,
- de recevoir des capitaux provenant du dénouement de tous contrats d'assurance-vie, contrats de prévoyance, ou contrats d'assurance-groupe.
- Toute prestation de portage d'affaire, d'intermédiation, de mise en relation et la médiation entre donneurs d'ordre et réalisateurs d'ouvrage,
- La prise, le dépôt, l'exploitation de brevets et marques; les apports en technologie, le développement du savoir-faire technique,
- La création et l'acquisition de toutes branches d'activité, de tous fonds de commerce ou établissements de même nature ou de nature similaire, leur exploitation ou leur vente ; la prise en location-gérance de tous établissements de même nature ou de nature similaire, la mise en location-gérance du ou des fonds appartenant à la société.

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.

Paraphes :



ARTICLE TROISIEME - DENOMINATION

La société est dénommée : **4A corp.**

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

ARTICLE QUATRIEME - SIEGE

Le siège social est fixé à l'adresse suivant : **DINGY-SAINT-CLAIR (74230) 996 route de la Blonnière.**

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

ARTICLE CINQUIEME - DUREE

La société est constituée pour une durée de 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.

Etant ici précisé que depuis le 21 juillet 2019, les associés ont la possibilité de saisir le président du tribunal dans un délai d'un an à compter de la date d'expiration de la société afin de « *constater l'intention des associés de proroger la société et autoriser la consultation à titre de régularisation dans un délai de trois mois* ».

Si les associés décidaient alors de proroger la société, « *les actes conformes à la loi et aux statuts antérieurs à la prorogation [seraient] réputés réguliers et avoir été accomplis par la société ainsi prorogée* ». (Code civil article 1844-6).

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE PREMIER – APPORTS

A - APPORTS EN NUMÉRAIRE

- Monsieur Kenneth AUDETTE, susnommé, procède à un apport en numéraire au profit de la société présentement constituée en pleine-propriété, portant sur la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).

- Madame Laurence TARASCONI, susnommée, procède à un apport en numéraire au profit de la société présentement constituée en pleine-propriété, portant sur la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR).

Lesdites sommes seront déposées en totalité au crédit d'un compte ouvert au nom de la société.

B - APPORTS EN NATURE OU EN INDUSTRIE

Monsieur Kenneth Adam AUDETTE et Madame Laurence TARASCONI apporte en nature à la société présentement constituée, la **PLEINE-PROPRIETE** des biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION DU BIEN NUMERO 1

Située sur la commune de **DINGY-SAINT-CLAIR (HAUTE-SAVOIE) (74230) 996 route de la Blonnière :**

Une maison d'habitation sise en ladite commune, 996 route de la Blonnière, Les Curtils Bas, comprenant :
Au sous-sol de plain-pied : deux chambres, une salle de douche, un WC, une buanderie, une cave, un couloir, un atelier extérieur,
Au rez de plain-pied : un salon, une cuisine ouverte, un cellier,
A l'étage : deux chambres, une salle de bains, un WC et un espace bureau.
Avec piscine, mazot et terrain attenant.

Paraphes :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	307	996 RTE DE LA BLONNIERE	00 ha 04 a 72 ca

Un extrait du plan cadastral est annexé.

Annexe n°1

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean DERUAZ, Notaire à THONES, le 2 avril 2002, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 28 mai 2002, volume 2002P, numéro 7455.

EVALUATION DE LA PLEINE-PROPRIETE

Cet apport est effectué à titre pur et simple, pour une valeur s'agissant de la pleine propriété, estimée par les apporteurs à **SEPT CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (770 000,00 EUR)**.

DESIGNATION DU BIEN NUMERO 2

Dans un ensemble immobilier situé à **ANNECY (HAUTE-SAVOIE) (74940) 2, 4, 6, 8 et 10, rue Centrale, et 1, 3 et 5, allée des Platanes, ANNECY-LE-VIEUX**, dénommé « **RESIDENCE DU PARC** ».

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
011	AP	628	2 RUE CENTRALE	01 ha 53 a 65 ca

Un extrait du plan cadastral est annexé.

Annexe n°2

Dans le GROUPE DEUX dénommé « LE JASMIN », ayant son entrée au 12 avenue de la Mavéria :

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro cent quinze (115)

Au sous-sol une cave n°15.

Et les un /dix millièmes (1 /10 000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-treize (173)

Un appartement au 4^{ème} étage, dénommé « appartement W » au plan, comprenant séjour repas, coin cuisine, chambre, dressing, salle de bains, WC, hall.

Et les trente et un /dix millièmes (31 /10 000 èmes) des parties communes générales.

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet :

- d'un règlement de copropriété **GÉNÉRAL POUR LES GROUPES 1, 2, 3, 4, 5 et 6** établi aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BRUNET et Jean NAZ, Notaires à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 18 mai 1973 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 4 juin 1973, volume 4822, numéro 11.
- d'un règlement de copropriété – état descriptif de division **PARTICULIER AUX GROUPES 1 et 2** établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean NAZ et Michel BRUNET, Notaires à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 18 mai 1973 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 8 juin 1973, volume 4829, numéro 7.
- d'un modificatif d'état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean NAZ, Notaire à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 26 juillet 1973 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 6 août 1973, volume 4886, numéro 20. *Les lots 70 et 71 sont supprimés et remplacés par les lots 170 et 171.*

Paraphes :

- d'un règlement de copropriété – état descriptif de division **PARTICULIER AU GROUPE 6** établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean NAZ et Michel BRUNET, Notaires à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 17 décembre 1973 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 4 janvier 1974, volume 5045, numéro 26.
- d'un modificatif d'état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean NAZ, Notaire à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 22 mars 1974 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 10 avril 1974, volume 5171, numéro 9. *Les lots 162 et 168 sont supprimés et remplacés par les lots 172 et 173.*
- d'un règlement de copropriété – état descriptif de division **PARTICULIER AU GROUPE 3** établi aux termes d'un acte reçu par Maîtres BRUNET et BARRUCAND, Notaires à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 4 juillet 1974 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 2 septembre 1974, volume 5320, numéro 22.
- d'un règlement de copropriété – état descriptif de division **PARTICULIER AU GROUPE 7** établi aux termes d'un acte reçu par Maîtres BRUNET et BARRUCAND, Notaires à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 24 novembre 1974 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 27 septembre 1974, volume 5356, numéro 23.
- d'un règlement de copropriété – état descriptif de division **PARTICULIER AU GROUPE 4** établi aux termes d'un acte reçu par Maîtres BRUNET et BARRUCAND, Notaires à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 13 novembre 1975 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 1^{er} décembre 1975, volume 5757, numéro 24.
- d'un règlement de copropriété – état descriptif de division **PARTICULIER AU GROUPE 5** établi aux termes d'un acte reçu par Maîtres BRUNET et NAZ, Notaires à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 1^{er} octobre 1976 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 22 octobre 1976, volume 6032, numéro 21.
- d'un modificatif d'état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BRUNET, Notaire à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 9 décembre 1976 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 3 janvier 1977, volume 6097, numéro 32. *Division du lot 641 en lots 671 et 672 et réunion des lots 643 et 671 en lot 673.*
- d'un modificatif d'état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BRUNET, Notaire à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), le 4 mars 1977 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 21 mars 1977, volume 6165, numéro 20. *En ce qui concerne la répartition des millièmes des charges spéciales et des charges d'ascenseur.*

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Patricia MUGNIER, Notaire à ANNECY, le 22 octobre 2010, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 14 décembre 2010, volume 2010P, numéro 18563.

EVALUATION DE LA PLEINE-PROPRIETE

Cet apport est effectué à titre pur et simple, pour une valeur s'agissant de la pleine propriété, estimée par les apporteurs à **TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR)**.

DESIGNATION DU BIEN NUMERO 3

Dans un ensemble immobilier situé à **ANNECY (HAUTE-SAVOIE) (74000) 1 avenue du Trésum**, dénommé « **L'INTERPRETE** », ayant pour assiette :

1°) Volume dépendant de la division volumétrique dénommée « AVANT SCENE Lot 2 » :

Dans un ensemble immobilier complexe à construire dénommé « **AVANT SCENE Lot 2** », sis sur le territoire de la commune d'ANNECY (HAUTE-SAVOIE),

Ayant pour assiette cadastrale la parcelle de terrain figurant au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

Section **CE**, adresse « 1 avenue du Trésum », sous le numéro **43**, pour une contenance de 29 ares 41 centiares.

Le volume numéro **UN (1)** de l'état descriptif de division en volumes – cahier des charges et servitudes réelles de l'Ensemble immobilier Complexe dénommé « **AVANT SCENE Lot 2** » établi suivant acte reçu par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le 18 avril 2016 ci-après visé au paragraphe « **ETATS DESCRIPTIFS DE DIVISION EN VOLUMES** ».

Paraphes :

ra *da*

2°) Volume dépendant de la division volumétrique dénommée « AVANT SCENE Lot 11.5 » :

Dans un ensemble immobilier complexe à construire dénommé « **AVANT SCENE Lot 11.1** », sis sur le territoire de la commune d'ANNECY (HAUTE-SAVOIE),
Ayant pour assiette cadastrale la parcelle de terrain figurant au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

Section **CE**, adresse « 1 avenue du Trésun », sous le numéro **56**, pour une contenance de 13 centiares.

Le volume numéro **DEUX (2)** de l'état descriptif de division en volumes – cahier des charges et servitudes réelles de l'Ensemble immobilier Complexe dénommé « **AVANT SCENE Lot 11.5** » établi suivant acte reçu par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le 18 avril 2016 ci-après visé au paragraphe « **ETATS DESCRIPTIFS DE DIVISION EN VOLUMES** ».

3°) Volume dépendant de la division volumétrique dénommée « AVANT SCENE Lot 11.1 » :

Dans un ensemble immobilier complexe à construire dénommé « **AVANT SCENE Lot 11.5** », sis sur le territoire de la commune d'ANNECY (HAUTE-SAVOIE),
Ayant pour assiette cadastrale la parcelle de terrain figurant au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

Section **CE**, adresse « 1 avenue du Trésun », sous le numéro **52**, pour une contenance de 2 hectares 15 ares 35 centiares.

Le volume numéro **DEUX (2) et TROIS (3)** de l'état descriptif de division en volumes – cahier des charges et servitudes réelles de l'Ensemble immobilier Complexe dénommé « **AVANT SCENE Lot 11.1** » établi suivant acte reçu par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le 27 novembre 2015 ci-après visé au paragraphe « **ETATS DESCRIPTIFS DE DIVISION EN VOLUMES** ».

Un extrait du plan cadastral est annexé.

Annexe n°3

Lesdits volumes soumis au régime de la copropriété et ayant fait l'objet d'un Règlement de copropriété et état descriptif de division dénommé « **L'INTERPRETE** », établi suivant acte reçu le 18 avril 2016 par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, ci-après visé.

Les lots de copropriété suivant :

Lot numéro treize (13)

Soit le GARAGE 13 au plan architecte, situé au niveau 0 de l'ensemble immobilier desservi depuis l'avenue de Tresun par une porte basculante.
Avec les seize /vingt millièmes (16 /20 000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent dix-neuf (219)

Soit la CAVE 51 (C1) du plan architecte, située au niveau -1 de la montée C1 (L'Envolée) de l'ensemble immobilier desservie depuis l'avenue de Tresun par hall, dégagements, escalier ou ascenseur C1 NORD.
Avec les deux /vingt millièmes (2 /20 000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent soixante-sept (167)

Soit l'APPARTEMENT C1211 3P du plan architecte, située au niveau 2 de la montée C1 (L'Envolée) de l'ensemble immobilier desservie depuis l'avenue de Tresun par hall, dégagements, escalier ou ascenseur C1 NORD et SUD et comprenant : entrée avec placard, séjour-cuisine, dégagement, deux chambres, salle de bains et WC et la jouissance privative d'une terrasse.
Avec les cent quatre-vingt-cinq /vingt millièmes (185 /20 000 èmes) des parties communes générales.

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry MONTEIL, Notaire à ANNECY, le 27 avril 2017, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 11 mai 2017, volume 2017P, numéro 7258.

Paraphes :



ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES –
REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

A) ETATS DESCRIPTIFS DE DIVISION EN VOLUMES

Etat descriptif de division en volumes et cahier des charges et obligations réelles entre volumes de l'ensemble immobilier dénommé « **AVANT SCENE LOT 2** » ci-dessus désigné au **1°**) établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le 18 avril 2016 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 17 mai 2016, volume 2016P, numéro 6991. *1°/ Création d'un état descriptif de division en volumes de l'ensemble immobilier dénommé "AVANT SCENE Lot 2 de l'îlot C", sis à ANNECY, 1 avenue de Trésum. a) Assiette foncière : parcelle cadastrée section CE n° 43 ; b) Division en 3 volumes numérotés de 1 à 3. 2°/ Cahier des charges résultant de la division en volumes.*

Etat descriptif de division en volumes et cahier des charges et obligations réelles entre volumes de l'ensemble immobilier dénommé « **AVANT SCENE LOT 11.5** » ci-dessus désigné au **2°**) établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le 18 avril 2016 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 13 mai 2016, volume 2016P, numéro 6858. *1°/ Création d'un état descriptif de division en volumes de l'ensemble immobilier "AVANT SCENE Lot 11.5", sis à ANNECY, 1 avenue de Trésum. a) Assise foncière : parcelle cadastrée section CE n° 56 ; b) Division en 2 volumes numérotés 1 et 2. 2°/ Cahier des charges et obligations résultant de la division en volumes.*

Etat descriptif de division en volumes et cahier des charges et obligations réelles entre volumes de l'ensemble immobilier dénommé « **AVANT SCENE LOT 11.1** » ci-dessus désigné au **3°**) établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le 27 novembre 2015 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 11 décembre 2015, volume 2015P, numéro 17926. *1°/ Création d'un état descriptif de division en volumes de l'ensemble immobilier dénommé "AVANT SCENE Lot 11.1", sis à ANNECY, 1 avenue de Trésum. a) Assiette foncière : parcelle cadastrée section CE n° 52 ; b) Division en 3 volumes numérotés de 1 à 3. 2°/ Cahier des charges et obligations résultant de la division en volumes.*

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Florent BILLET, Notaire à ANNECY (CRAN-GEVRIER), le 25 novembre 2016 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 9 décembre 2016, volume 2016P, numéro 18314. *Le volume 1 est divisé en volumes 4 et 5.*

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Eric GRANDJEAN, Notaire à TOULOUSE, le 30 novembre 2018 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 14 décembre 2018, volume 2018P, numéro 20566. *Suppression du volume 4 et création de 3 volumes numérotés 6 - 7 - 8.*

B) REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier dénommé « **L'INTERPRETE** » susvisé fait l'objet d'un état descriptif de division – règlement de copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le 18 avril 2016 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 17 mai 2016, volume 2016P, numéro 6992. *Création de la copropriété "L'INTERPRETE", sise à ANNECY, 1 avenue de Trésum et dépendant de l'ensemble immobilier "AVANT SCENE". a) Assiette foncière : - Volume 1 reposant sur la parcelle cadastrée section CE n° 43 ; - Volumes 2 et 3 reposant sur la parcelle cadastrée section CE n° 52 ; - Volume 2 reposant sur la parcelle cadastrée section CE n° 56. b) Division en 319 lots numérotés de 1 à 319 ; c) Tantièmes généraux exprimés en 20.000èmes.*

EVALUATION DE LA PLEINE-PROPRIETE

Cet apport est effectué à titre pur et simple, pour une valeur s'agissant de la pleine propriété, estimée par les apporteurs à **TROIS CENT SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS (362 000,00 EUR)**.

DESIGNATION DU BIEN NUMERO 4

Située sur la commune de **DINGY-SAINT-CLAIR (HAUTE-SAVOIE) (74230)**, « **Devant chez Changey** » :

Deux parcelles de terrain dont une partie étant en zone constructible.

Paraphes :



Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	1837	AU CLU	00 ha 43 a 82 ca
D	1925	DEVANT CHEZ CHANGEY	00 ha 16 a 88 ca

Un extrait du plan cadastral est annexé.

Annexe n°4

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

Zonage

Parcelle	Surface m2	Zone A	Zone UB	Zone N
		Surface m2	Surface m2	Surface m2
D 1925	1688 m2	513	598	577
D 1837	4382 M2	4382		

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Blaise ROSAY, Notaire à THONES, le 13 juillet 2020, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 5 août 2020, volume 2020P, numéro 11839.

EVALUATION DE LA PLEINE-PROPRIETE

Cet apport est effectué à titre pur et simple, pour une valeur s'agissant de la pleine propriété, estimée par les apporteurs à **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR)**.

EVALUATION TOTALE DES APPORTS IMMOBILIERS

L'ensemble des apports sont effectués à titre pur et simple, savoir :

- **ARTICLE 1** à concurrence SEPT CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (770 000,00 EUR).
- **ARTICLE 2** à concurrence de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR).
- **ARTICLE 3** à concurrence de TROIS CENT SOIXANTE-DEUX MILLE EUROS (362 000,00 EUR).
- **ARTICLE 4** à concurrence de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR).

Soit un total de UN MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE EUROS (1 582 000,00 EUR) pour les ARTICLES 1, 2, 3 et 4.

Les apports sont consentis à titre pur et simple, et ne sont accompagnés de la reprise d'aucun passif.

C - LIBERATION DES APPORTS

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus, comme à ceux qui pourraient ultérieurement fonder toutes futures augmentations de capital, sont les suivantes.

I. Apports en numéraire

En sus de ce qui est dit ci-dessus, 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.

Paraphes :



II. 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.

ARTICLE DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL

TOTAL DES APPORTS

La valeur totale des apports est de UN MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE EUROS (1 583 000,00 EUR).

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme de UN MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE EUROS (1 583 000,00 EUR).

Il est divisé en 1000 parts sociales, d'une valeur nominale de MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS (1 583,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1000 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports et des opérations subséquentes, de la manière suivante :

Monsieur Kenneth AUDETTE :

- 1 part sociale en pleine propriété, numérotée 500 ;
- 499 parts sociales en usufruit, numérotées de 1 à 499.

Madame Laurence TARASCONI, épouse AUDETTE :

- 1 part sociale en pleine propriété, numérotée 1.000 ;
- 499 parts sociales en usufruit, numérotées de 501 à 999.

Monsieur Luke AUDETTE :

- 499 parts en nue-propriété, numérotées de 1 à 499.

Mademoiselle Maya AUDETTE :

- 499 parts en nue-propriété, numérotées de 501 à 999.

TOTAL EGAL AU NOMBRE DE PARTS SOCIALES : 1.000.

ARTICLE III – AUGMENTATION DU CAPITAL

MODALITES

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

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, effectués en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité des associés, devront préalablement, être agréés dans les conditions qui seront 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 création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

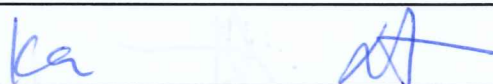
En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

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 en reportant leurs droits respectifs par subrogation sur les nouveaux titres, c'est à dire :

Paraphes :



- l'usufruitier pour l'usufruit
- et le nu-propiétaire pour la nue-propiété.

Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues au profit de la caisse sociale, dans la proportion ci-après indiquée à l'article « MUTATION ».

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 à l'article 1324 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 membres titulaires du droit de vote 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-propiétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propiétaire 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-propiétaire, 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 de commissaire de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

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

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

ARTICLE IV – 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 en conviennent autrement.

A ce sujet justement, les parties conviennent d'adopter les mêmes dispositions que ce qui suivra de façon détaillée aux titres V "Comptes Sociaux" ci-dessous, et VI "Dissolution de la société".

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 ledit gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Paraphes :




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 ledit bien.

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE I - DROITS 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.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.

MINORITÉ

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil, et uniquement dans les rapports entre associés, les associés mineurs, ou majeurs placés sous un régime de protection judiciaire liée à un état de vulnérabilité, ne seront tenus des dettes sociales dont l'origine est antérieure à leur majorité qu'à hauteur et dans la limite du montant de leur apport au capital social.

La responsabilité des associés mineurs (ou majeurs vulnérables) sera par conséquent limitée au montant de leur apport, les autres associés majeurs s'engageant à supporter le surplus du passif : 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 étant la propriété du mineur ou du majeur vulnérable, associé de la société.

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 :

- l'aîné d'entre eux s'il est majeur et non vulnérable,
- à défaut, ce mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

REPARTITION DU DROIT DE VOTE EN CAS DE DÉMEMBREMENT DES PARTS

1°)

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement viager – usufruit sur la tête d'associés personnes physiques jusqu'au jour de leur décès – le droit de vote sera réparti ainsi :

a) *Droit de vote de l'usufruitier :*

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

- répartition et distribution des bénéfices sociaux
- mise en réserve de tout ou partie des bénéfices sociaux
- modification de la durée ou des termes de l'exercice social
- exclusion d'un associé

Paraphes :



- modification de toute option fiscale
- révocation du gérant, nomination du gérant
- dissolution anticipée de la société
- augmentation des engagements des associés
- changement de forme de la société
- changement ou extension de l'objet social
- augmentation de capital
- réduction de capital
- répartition de tout boni de liquidation
- et d'une manière générale, toutes décisions autres que celles figurant au b) ci-dessous

Pour toutes ces décisions, le nu-proprétaire devra être également convoqué.

b) Et du nu propriétaire :

Le droit de vote appartient aux nus propriétaires pour les décisions suivantes :

- prorogation de la société
- changement de nationalité de la société (déplacement du siège à l'étranger)

Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

Etant précisé que pour le changement de nationalité de la société, notamment par transfert de son siège social dans un pays étranger, l'unanimité des usufruitiers et des nus propriétaires sera requise.

2°)

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement à durée déterminée – usufruit sur la tête d'associés personnes morales pour une période prédéfinie – le droit de vote sera réparti à l'inverse pendant toute la durée de ce démembrement temporaire, à savoir :

- l'usufruitier exercera le droit de vote pour :
 - toutes les décisions relatives à l'affectation des résultats,
 - toutes les décisions relatives aux rapports locatifs concernant le ou les biens immobiliers appartenant à la société,
- le nu-proprétaire exercera le droit de vote pour toutes les autres décisions, de quelque ordre que ce soit ; sachant que pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

Etant ici rappelé que tant le nu-proprétaire que l'usufruitier « ont le droit de participer aux décisions collectives », sans qu'il soit possible d'y déroger. (Code Civil article 1844 alinéa 3).

ARTICLE II - MUTATION ENTRE VIFS - NANTISSEMENT **REALISATION FORCEEE - RETRAIT D'UN ASSOCIE**

MUTATION ENTRE VIFS

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. 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 de deux copies authentiques ou de deux originaux de l'acte de cession.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable de l'**unanimité** des membres titulaire du droit de vote, le cédant prenant part au vote.

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 d'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 à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

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 associés de la société ou, à défaut d'accord entre eux, par une ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

En application des dispositions issues de l'Ordonnance du 31 juillet 2014, l'expert ainsi désigné sera alors tenu, pour mener ses travaux, d'appliquer les règles et modalités de détermination du prix inscrites dans les présents statuts ou dans toute convention liant les parties, notamment un pacte extrastatutaire, quand son intervention est prévue par la loi (article 1843-4, I, al. 2, du code civil). Pour la cession ou le rachat organisé par les statuts, l'expert sera donc tenu de se conformer aux règles et modalités prévues par toute convention liant les parties.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres membres titulaire du droit de vote, 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.

Agrément du conjoint si dissolution ou changement de régime

En cas de liquidation du régime matrimonial d'un associé, et dans la mesure où le conjoint non associé serait attributaire de parts, il devra, s'il désire devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.

Le même agrément sera exigé en cas de changement total ou partiel de régime matrimonial faisant entrer les parts en communauté ou sociétés d'acquêts.

La procédure d'agrément sera semblable à celle évoquée ci-dessus.

Agrément du co-pacsé

Le co-pacsé ne participant pas à un apport, ou à une acquisition de parts, ne pourra pas revendiquer la qualité d'associé en cas de rupture du pacte civil de solidarité existant entre les deux partenaires.

Le partenaire attributaire non associé ne pourra le devenir qu'après avoir reçu l'agrément des autres associés, qui auront quinze jours après la date de réception de la revendication pour informer le revendiquant de son agrément ou de son refus d'agrément. La décision des associés est prise à la majorité prévue pour les cessions à des non associés.

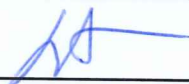
La procédure d'agrément sera semblable à celle évoquée ci-dessus.

NANTISSEMENT – RÉALISATION FORCÉE

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé signifié à la société, ou accepté par elle dans un acte authentique, ou dont elle aura pris acte dans les conditions prévues à l'article 1324 du Code civil.

Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

Paraphes :



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 à l'acquéreur 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 à un cessionnaire auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné, par application des dispositions susvisées, doit être notifiée, par lettre recommandée, 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.

ARTICLE III - MUTATION PAR DECES

Tout ayant droit, pour devenir associé, doit obtenir l'agrément de la collectivité des associés à l'unanimité, 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-droits 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.

Dès lors, la gérance convoque sous trente jours une assemblée générale pour statuer, laquelle réunira seulement les coassociés du défunt, et non pas ses ayants droits : l'unanimité à réunir ci-dessus définie s'entendra donc uniquement de celles des coassociés survivants, les parts du défunt étant neutralisées pour le décompte du quorum et des majorités requises.

La décision rendue par cette assemblée devra alors être notifiée aux ayants droits du défunt ou leur mandataire, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les 15 jours suivant la date de la décision.

Les ayants-droits 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, et ceci dans le délai maximum d'un an à compter de la date où sera intervenue la décision de refus d'agrément.

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-droits évincés, selon le cas.

Comme dit ci-dessus, l'expert sera donc tenu de se conformer aux règles et modalités d'évaluation prévues par toute convention liant l'associé décédé et ses coassociés.

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.

ARTICLE IV - RETRAIT D'ASSOCIÉ

Dans l'hypothèse où un associé désire céder la totalité de ses parts, mais sans n'avoir pu trouver d'acheteur, il pourra se retirer de la société avec le consentement des associés représentant au moins les deux tiers du capital social.

L'obtention de ce consentement permettra à cet associé de céder ses parts soit aux autres associés acceptants, soit aux tiers désignés par eux, soit à la société elle-même. Cette cession sera à la valeur actuelle des droits sociaux et, sauf convention contraire, le prix est payable comptant.

En cas de désaccord sur les valeurs des parts, un expert sera désigné soit par les parties soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en référé et sans recours.

L'associé se retirant a droit de retirer par priorité et à charge de soulte s'il y a lieu, tout bien apporté par lui en nature et qui se trouve encore dans l'actif social.

Paraphes :



Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la société conformément aux dispositions qui précèdent, les autres membres peuvent à l'unanimité décider de la dissolution anticipée de la société.
Le retrait d'un associé peut également être autorisé par décision de justice s'il est fondé sur de justes motifs.

ARTICLE V – EXCLUSION D'UN ASSOCIE

L'exclusion d'un associé peut être notamment prononcée dans les cas suivants :

- défaut d' « affectio societatis » ;
- mésentente durable entre associés ;
- désaccord persistant sur la gestion, les objectifs et la stratégie de la société ;
- manquements d'un associé à ses obligations financières ;
- dissolution, redressement ou liquidation judiciaires d'un associé personne morale ;
- si l'associé en question est une personne morale, changement du contrôle de celle-ci (au sens défini à l'article L. 233-3 du Code de commerce) ;
- violation d'une disposition statutaire ;
- condamnation pénale prononcée à l'encontre d'un associé personne physique ou morale, ou à l'encontre de l'un des dirigeants de cette dernière.

Exclusion prononcée par décision collective avec plafonnement des voix :

La décision d'exclusion est prise par décision collective des membres titulaires du droit de vote statuant à la majorité des deux tiers (Etant ici précisé qu'en cas de démembrement, le droit vote appartiendra à l'usufruitier des parts démembrées) ; l'associé dont l'exclusion est proposée participe au vote et sa voix est prise en compte pour le calcul de cette majorité.

Les associés sont appelés à se prononcer à l'initiative de la gérance de la société.

La décision d'exclusion ne peut intervenir sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'associé susceptible d'être exclu, et la date de réunion des associés devant statuer sur l'exclusion, lui aient été préalablement communiqués au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée 15 jours avant la date de la réunion de la collectivité des associés, et ce, afin qu'il puisse s'il le souhaite présenter ses observations, et faire valoir ses arguments en défense, lesquels doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision des associés.

La décision d'exclusion prend effet à compter de son prononcé ; elle est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative du gérant. À compter de la décision d'exclusion, les droits non pécuniaires de l'associé exclu seront suspendus.

En outre, cette décision doit également statuer sur le rachat des parts de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs des parts ; il est expressément convenu que la cession sera valable sans qu'il y ait lieu d'appliquer les procédures statutaires prévues en cas de cession (agrément, préemption...).

La totalité des parts de l'associé exclu doit être cédée, ou rachetée et payée par la société, dans les 180 jours de la décision d'exclusion.

Le prix de cession des parts de l'exclu sera déterminé d'un commun accord ou, à défaut, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

Si la cession ou le rachat des parts de l'associé exclu ou le paiement du prix ne sont pas réalisés dans le délai prévu, la décision d'exclusion sera nulle et de nul effet.

La présente clause ne peut être annulée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

Dissolution – redressement ou liquidation judiciaire d'un associé

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de dissolution, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, 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 à tout pacte d'associés établi à ce sujet, ou à défaut, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Etant ici précisé qu'en cas de dissolution de l'associé personne morale, ses propres associés ne seront ou ne deviendront pas, de ce seul fait, associés de la société.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE PREMIER - NOMINATION – RÉVOCATION - DÉMISSION

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.

Etant ici précisé que ces décisions sont prises à l'unanimité.

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. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

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

ARTICLE DEUXIEME - POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIÉS

POUVOIRS

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

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, le gérant s'il est seul, ou les gérants s'ils sont plusieurs, peuvent accomplir ensemble les actes suivants, sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés :

- acquérir ou vendre des biens et droits mobiliers ou 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 ;
- effectuer tous placements financiers au nom de la société ;
- aliéner ou nantir tous placements financiers, décider de tout emploi, sur tous autres supports que la gérance jugera conforme à l'intérêt social ;
- emprunter au nom de la société pour un montant maximum de 800 000,00 euros, se faire consentir des découverts en banque ;
- consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail ;
- consentir un bail d'habitation (à l'exclusion du bail en meublé) ;
- participer à la fondation de sociétés ;
- participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

Si l'un des gérants est incapable juridiquement ou prédécédé, l'autre gérant profite individuellement des mêmes pouvoirs.

INFORMATION DES ASSOCIES

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

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.

Paraphes :

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE PREMIER - FORME DES DÉCISIONS COLLECTIVES

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

ARTICLE DEUXIEME – CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent demander 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 soit par lettres recommandées soit par voie électronique adressées à tous les associés.

Etant ici précisé que l'ensemble des associés comparants aux présentes donne son consentement à cet effet.

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

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

ARTICLE TROISIEME - PROJET DE RÉOLUTIONS – COMMUNICATION

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

ARTICLE QUATRIÈME - ASSISTANCE ET REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES

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

Cependant, les titulaires de parts sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul des majorités ou du quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

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

ARTICLE CINQUIEME - TENUE DES ASSEMBLÉES

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

A 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.

Paraphes :



ARTICLE SIXIEME - PROCÈS-VERBAUX

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

Etant ici précisé que ce procédé est écarté lorsque le procès-verbal est établi en la forme d'acte authentique. Le procès-verbal étant alors conservé au rang des minutes du notaire.

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

ARTICLE SEPTIEME - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

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

Les décisions sont prises à **la majorité des DEUX TIERS (2/3)** des voix des associés, titulaires du droit de vote.

ARTICLE HUITIÈME - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément 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 l'unanimité** des voix des associés, titulaires du droit de vote.

ARTICLE NEUVIÈME - DÉCISIONS CONSTATÉES DANS UN ACTE

Les membres 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 seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

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

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

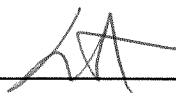
ARTICLE PREMIER - EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE DEUXIEME - DÉTERMINATION ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

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

Paraphes :



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

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par :

- le bénéfice net de l'exercice le cas échéant,
- diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires,
- le tout à concurrence et dans la limite de la trésorerie disponible ; tout résultat bénéficiaire excédant la trésorerie disponible ne pourra être que porté en report à nouveau, ou affecté en réserves ;
- les sommes portées en réserve sont également distribuables, à hauteur de la trésorerie disponible.

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

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

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, ou des créances en compte courant d'associé qu'ils détiendraient contre la société ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte report à nouveau débiteur en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs.

Dans cette dernière hypothèse, et s'il y a démembrement de propriété sur les parts, cette contribution aux pertes incombera uniquement à l'usufruitier ; les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

Pour rappel, dans les rapports entre associés, les associés mineurs, ne seront tenus des dettes sociales dont l'origine est antérieure à leur majorité qu'à hauteur et dans la limite du montant de leur apport au capital social.

REPARTITION DES RESULTATS ATTACHES AUX PARTS EN CAS DE DEMEMBREMENT

Afin de prévoir les critères de définition et les modalités de répartition du bénéfice distribuable, en cas de démembrement de propriété sur les parts sociales, il est stipulé ce qui suit dans un tel cas.

1) définition du résultat :

Le résultat comprend :

- d'une part, le résultat courant, constitué de tous les revenus des biens sociaux ou les profits et les pertes de cession de valeurs mobilières de placement, après déduction des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions ;
- d'autre part, le résultat exceptionnel constitué :
 - des plus-values résultant de cessions d'actifs immobilisés, intervenues au cours de l'exercice, après déduction de tous frais et charges y afférents, et des moins-values effectivement constatées au cours de l'exercice ;
 - des distributions de dividendes prélevés sur les réserves sociales.

2) convention de répartition du résultat attaché à des parts démembrées :

S'il y a distribution des résultats :

- **En cas de démembrement portant sur les titres pour une durée déterminée en faveur d'une personne morale**, le résultat exceptionnel, tels que définis au paragraphe précédent, reviendra au nu-propriétaire et à l'usufruitier et devra être réparti entre eux au prorata de la valeur de leurs droits, le tout sauf décision contraire prise à l'unanimité en assemblée générale des associés.
- **En cas de démembrement viager** portant sur les titres, alors l'intégralité du résultat afférent aux titres démembrés, en ce compris le résultat exceptionnel, tel que défini au paragraphe précédent, sera versé dans les seules mains de l'usufruitier, le tout sauf décision contraire prise à l'unanimité en assemblée générale des associés.

Il en jouira alors librement, s'il s'agit d'un résultat courant, analysé comme un fruit civil de la société, dont la libre consommation lui échoit comme étant une prérogative de l'usufruitier.

S'il s'agit d'un résultat exceptionnel, analysé comme un produit, notamment suite à l'aliénation en capital d'un actif de la société, l'usufruitier pourra également en disposer librement tout au long de la durée de son usufruit, cette fois au titre d'un quasi-usufruit, dans les conditions prévues à l'article 587 du Code civil et donc comme un propriétaire, sans avoir à demander l'autorisation du ou des nus propriétaires, ni obligation de faire emploi ou de fournir caution, mais à charge de restitution en fin d'usufruit.

Le tout sauf décision contraire de l'assemblée générale décidant de l'affectation des résultats correspondants. Un acte de reconnaissance de quasi-usufruit sera alors établi, sous forme authentique, ou à défaut sous seing privé et enregistré à la Recette des Impôts compétente, dans l'objectif de conserver mémoire de l'existence et du montant de cette dette de restitution à la charge de l'usufruitier, et de la créance de restitution revenant aux nus propriétaires, et ainsi de satisfaire aux dispositions du Code Général des Impôts pour qu'elle soit fiscalement déductible de la succession de l'usufruitier.

Aux termes de cet acte de reconnaissance de quasi-usufruit, il pourra alors être convenu d'affecter cette dette de restitution d'un indice de revalorisation, ou d'un taux d'intérêt en faveur des nus propriétaires.

Si le redevable légal de tout impôt ou contribution dus au titre de cette répartition se trouve être le ou les nus propriétaires, alors l'usufruitier, compte tenu de ce qui précède et de convention expresse, devra lui en rembourser le montant, au maximum dans le mois suivant la demande qui lui en sera faite et à laquelle seront joints les justificatifs. En cas de quasi-usufruit, ces sommes seront alors déduites de la dette de restitution mise à la charge de l'usufruitier ou de sa succession.

ARTICLE TROISIEME - COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

TITRE V – DISSOLUTION - LIQUIDATION - JURIDICTION

ARTICLE PREMIER - DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle. L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société. Elle statue alors à l'unanimité.

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, ni par la réunion de toutes les parts en une seule main, sous réserve dans ce dernier cas de se conformer dans les délais légaux aux mises en demeure qui proviendraient de tout intéressé en vue d'intégrer un autre associé au capital.

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.

REPARTITION EN CAS DE DISSOLUTION EN PRESENCE DE PARTS DEMEMBREES

Lors du partage des biens composant l'actif social, après dissolution, et dans l'hypothèse où il serait procédé à des attributions en nature au profit des associés, le report sur lesdits biens du démembrement de propriété, qui préalablement s'appliquait aux parts sociales qui les représentaient, s'effectuera automatiquement par l'application du mécanisme de la subrogation réelle, sans qu'il soit alors besoin d'une convention supplémentaire, les présentes en tenant lieu.

Paraphes :

QUASI-USUFRUIT SUR LES ATTRIBUTIONS EN BIENS CONSOMPTIBLES DEMEMBRES

Dans l'hypothèse où les attributions représentatives de parts antérieurement démembrées seraient en revanche faites en numéraires, le même mécanisme de subrogation réelle s'appliquera, lesdites sommes étant alors affectées du même démembrement.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, ces numéraires seront alors remis au(x) seul(s) usufruitier(s), qui sera(ont) automatiquement titulaire(s) d'un quasi-usufruit sur l'intégralité desdites sommes, se trouvant donc, par dérogation à l'article 578 du Code civil, dispensé de conserver en nature ces actifs financiers et monétaires.

L'usufruitier pourra donc en disposer dans les conditions prévues à l'article 587 du Code civil comme un propriétaire, sans avoir à demander l'autorisation du ou des nus propriétaires, ni avoir à fournir caution, ou à faire emploi ; en revanche, il aura charge de restitution en fin d'usufruit, selon les modalités qui seront arrêtées dans une convention à établir lors de la dissolution sociale, par acte authentique, ou par acte sous seing privé enregistré, le tout à moins que les parties (usufruitiers et nus propriétaires) n'en conviennent autrement à l'unanimité.

ARTICLE DEUXIEME – 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.

ARTICLE TROISIEME - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

TELS SONT LES STATUTS

