

Bordereau attestant l'exactitude des informations - CRETEIL - 9401 - Actes des sociétés (A) -  
Dépôt le 02/09/2024 - 19795 - 2022 D 01479 - 915 339 196 - 2CFET

Note au greffe

Conformément aux statuts l'ensemble des associés est intervenu à l'acte et a accepté la modification des articles 6 et 7 des statuts.



101885402

PVS/PVS/  
**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,  
LE DOUZE AOÛT**

**A VINCENNES (Val-de-Marne), 5 Avenue du Château,**

**PARDEVANT Maître Philippe VAN STEENLANDT Notaire Associé de la  
Société par Actions Simplifiée « ALPHA NOTAIRES », titulaire d'un Office  
Notarial à VINCENNES, 5, Avenue du Château, identifié sous le numéro CRPCEN  
94039,**

**EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION.**

## **ARTICLE 1 - IDENTIFICATION DES PARTIES**

### **1.1 DONATRICE**

Madame Edwige Emmanuelle **CAUMONT**, architecte, épouse de Monsieur François Michel Louis **CHARLET**, demeurant à VINCENNES (94300) 18 avenue Aubert.

Née à ROCHEFORT (17300) le 8 mai 1971.

Mariée à la mairie de VINCENNES (94300) le 14 septembre 2002 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Bertrand SCHNEEGANS, notaire à VINCENNES (94300), le 10 juin 2002.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée « **DONATRICE** » ou « **DONATEUR** ».

### **1.2 DONATAIRES**

1/ Monsieur Tom Pierre Jean **CHARLET--CAUMONT**, étudiant, demeurant à VINCENNES (94300) 18 avenue Aubert.

Né à SAINT-MANDE (94160) le 21 mai 2005.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

**SEUL ENFANT** de la **DONATRICE** et son seul présomptif héritier.

Ci-après dénommé « **DONATAIRE** ».

2/ Monsieur François Michel Louis **CHARLET**, opticien, époux de Madame Edwige Emmanuelle **CAUMONT**, demeurant à VINCENNES (94300) 18 avenue Aubert.

Né à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010) le 10 juillet 1970.

Marié à la mairie de VINCENNES (94300) le 14 septembre 2002 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Bertrand SCHNEEGANS, notaire à VINCENNES (94300), le 10 juin 2002.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé conjoint du **DONATEUR**.

## **ARTICLE 2 - PRESENCE – REPRESENTATION**

### **2.1 DONATRICE**

- Madame Edwige CAUMONT, est présente à l'acte.

### **2.2 DONATAIRES**

- Monsieur Tom CHARLET--CAUMONT est présent à l'acte.

- Monsieur François CHARLET est présent à l'acte.

## **ARTICLE 3 - DECLARATIONS**

La **DONATRICE** déclare qu'il n'est pas en état de redressement ni de liquidation judiciaire ni de cessation de paiement, ni d'être soumis à une procédure de rétablissement personnel.

Les parties déclarent :

- Que leur état civil tel qu'indiqué en tête des présentes est exact.
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - 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.
- 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, aux termes duquel notamment des recours sont exercés, selon le cas, par l'État ou le département contre le **DONATAIRE**, lorsque la donation est intervenue dans les dix ans postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.
- Qu'elles ont 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, sauf production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

#### **ARTICLE 4 - DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

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

##### **Concernant Madame Edwige Emmanuelle CAUMONT:**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

##### **Concernant Monsieur Tom Pierre Jean CHARLET--CAUMONT:**

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

##### **Concernant Monsieur François Michel Louis CHARLET:**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

#### **ARTICLE 5 - EXPOSE PREALABLE RELATIF A LA SOCIETE DENOMMEE « 2CFET »**

##### **5.1 Caractéristiques de la « 2CFET »**

La Société dénommée « **2CFET** » a été constituée conformément à la loi entre les requérants suivant acte authentique reçu le 27 juin 2022 par Maître Philippe VAN STEENLANDT, notaire soussigné.

##### **Annexe 1 : Statuts constitutifs de la SCI « 2CFET »**

Les caractéristiques de la Société civile dénommée « **2CFET** » sont les suivantes :

Forme : Société civile immobilière.

Dénomination : « **2CFET** ».

Siège social : VINCENNES (94300) – 18, avenue Aubert.

Capital social : Le capital social est d'un montant de **QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440 000,00 EUR)**.

Il est divisé en quarante-quatre mille parts (44 000) parts sociales, d'une valeur nominale de DIX EUROS (10,00 EUR), numérotées de 1 à 44.000, réparties comme suit :

**1°/ Madame Edwige CAUMONT** : à concurrence de la pleine propriété de 23 000 parts de 10 € chacune, numérotées de 1 à 23 000, et de l'usufruit successif portant sur 21 000 parts de 10 € chacune, numérotées de 23.001 à 44.000.

**2°/ Monsieur François CHARLET** : à concurrence de l'usufruit de 21 000 parts de 10 € chacune, numérotées de 23.001 à 44.000.

**3°/ Monsieur Tom CHARLET-CAUMONT** à concurrence de la nue-propriété de 21 000 parts de 10 € chacune, numérotées de 23.001 à 44.000.

	<b>Parts en usufruit</b>	<b>Parts en usufruit successif</b>	<b>Parts en nue-propriété</b>	<b>Parts en pleine propriété</b>
<b>1°/ Madame Edwige CAUMONT</b> : à concurrence de 23 000 parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 23.000, et de l'usufruit successif de 21.000 parts numérotées de 23.001 à 44.000, ci .....		<b>21 000</b>		<b>23 000</b>
<b>2°/ Monsieur François CHARLET</b> : à concurrence de 21.000 parts en usufruit, numérotées de 23.001 à 44.000, ci .....	<b>21 000</b>			
<b>3°/ Monsieur Tom CHARLET-CAUMONT</b> : à concurrence de 21.000 parts en nue-propriété numérotées de 23.001 à 44.000, ci .....			<b>21 000</b>	
Total égal au nombre de parts composant le capital social .....	<b>44 000</b>			

Immatriculation : La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CRETEIL sous le numéro 915 339 196.

Objet : La Société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la mise à disposition gratuite au profit de tout titulaire de droits en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété portant sur la Société, la location et à titre exceptionnel l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société, 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'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, l'administration, la location et à titre exceptionnel l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société, de tous droits sociaux, directement ou indirectement, dans toutes sociétés françaises ou étrangères, ayant pour objet, directement ou indirectement, la détention d'un patrimoine immobilier ;
- Et ce, soit au moyen de capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre d'accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptible d'en favoriser le développement, en ce compris le cautionnement de filiales ;
- Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières et immobilières à caractère civil 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.

Gérance : Les premiers gérants de la Société, nommés pour une durée indéterminée, sont Monsieur François **CHARLET** et Madame Edwige **CAUMONT**.

Agrément : Les cessions de parts sont libres entre les associés fondateurs ainsi que celles faites à ou entre leurs descendants. Toutes les autres cessions, à titre onéreux ou à titre gratuit, et opérations assimilées (échanges, apports à la Société, attribution à la suite d'une liquidation d'un régime matrimonial...) sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Un extrait K-*bis* de la société est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

## **Annexe 2 : K-*bis* de la SCI « 2CFET »**

### **ARTICLE 6 - ABSENCE DE DONATIONS ANTERIEURES**

La **DONATRICE** déclare ne pas avoir effectué de donations au profit du **DONATAIRE** ces quinze dernières années.

**Cela exposé, il est passé à la donation objet du présent acte.**

### **DONATION**

**Le DONATEUR fait donation, selon les modalités ci-après exprimées, au DONATAIRE, qui accepte :**

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

Les opérations seront divisées en cinq parties qui comprendront :

<b>PREMIERE PARTIE</b>	<b>BIENS DONNES</b>
<b>DEUXIEME PARTIE</b>	<b>CARACTERISTIQUES, CONDITIONS</b>
<b>TROISIEME PARTIE</b>	<b>CONDITIONS RELATIVES A LA SOCIETE</b>
<b>QUATRIEME PARTIE</b>	<b>FISCALITE</b>
<b>CINQUIEME PARTIE</b>	<b>DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE</b>

## **PREMIERE PARTIE – BIENS DONNES**

**La présente donation porte sur les biens suivants :**

- **LA NUE-PROPRIETE de 20 000 parts sociales** numérotées de 1 à 20 000, entièrement libérées, de la Société civile immobilière dénommée SCI « **2CFET** », dont le siège social est à VINCENNES (94300) 18 avenue Aubert, au capital de 440.000,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro SIREN 915 339 196.

### **Evaluation**

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR)

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, évalué, eu égard à son âge à 50 %, soit CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR)

Soit pour la nue-propiété, une valeur de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR)

Ci, ..... 100 000,00 EUR

## **DEUXIEME PARTIE – CARACTERISTIQUES, CONDITIONS**

### **ARTICLE 7 - CARACTERISTIQUE DE LA DONATION**

La présente donation est faite par la **DONATRICE** en avancement de part successorale.

Les parties précisent qu'elles n'entendent apporter aucune dérogation aux règles légales relatives au rapport à faire par le **DONATAIRE** à raison de la présente donation, conformément aux dispositions de l'article 860, alinéas 1 et 2, du Code civil.

La **DONATRICE** interdit au **DONATAIRE** d'effectuer son rapport en nature.

### **ARTICLE 8 - CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTÉ**

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, la **DONATRICE** exige que le ou les **BIENS** donnés restent exclus de toute communauté ou société d'acquêts présente ou à venir du **DONATAIRE** que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement total ou partiel de régime matrimonial.

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

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

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

#### **ARTICLE 9 - CLAUSE D'EXCLUSION DE L'INDIVISION PACSIMONIALE**

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

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

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

#### **ARTICLE 10 - RESERVE DU DROIT DE RETOUR**

La **DONATRICE** se réserve expressément le droit de retour sur les **BIENS** présentement donnés, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de son vivant :

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

Le retour aura lieu de plein droit.

La **DONATRICE** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature sur les **BIENS** donnés soit une simple exécution en valeur.

Si les **BIENS** a été aliénés et que la **DONATRICE** a consenti à l'aliénation sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera, à son choix, soit en valeur sur le prix de vente, soit en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

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

La **DONATRICE** entend que l'exercice du droit de retour ne fasse pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou de tous legs en usufruit que le **DONATAIRE** pourrait faire au profit de son conjoint ou de son partenaire pacsé.

#### **ARTICLE 11 - DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE**

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

#### **ARTICLE 12 - INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR LES TITRES DONNES**

La **DONATRICE** interdit formellement au **DONATAIRE** qui s'y soumet, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres donnés aux présentes, pendant sa vie, sans son consentement exprès, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes pendant la même durée.

Dans l'hypothèse envisagée où les titres objet des présentes seraient apportés à une autre société, avec l'accord de la **DONATRICE**, l'interdiction d'aliéner ci-dessus stipulée s'appliquerait alors aux titres de ladite société attribués au **DONATAIRE** en représentation de leurs apports.

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

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

Il est ici précisé que cette interdiction d'aliéner limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie de la **DONATRICE**, et est fondée aux présentes sur la réserve d'usufruit faite au profit de la **DONATRICE** et de la constitution d'un usufruit successif au profit du conjoint de la **DONATRICE**.

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

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

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

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

#### **ARTICLE 13 - ACTION REVOCATOIRE**

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

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

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

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

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

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

*3° S'il lui refuse des aliments."*

#### **ARTICLE 14 - RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION**

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

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

de l'utilité et des formes du remploi visé à l'article 1434 du Code civil.

#### **ARTICLE 15 - TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE**

### **15.1 Propriété**

Le **DONATAIRE** sera propriétaire des biens présentement donnés à compter de ce jour.

### **15.2 Jouissance**

La **DONATRICE** se réserve à son profit, pour en jouir pendant sa vie, de l'usufruit du **BIEN** sus-désigné.

En conséquence, le **DONATAIRE** en aura la jouissance à partir du jour de l'extinction de cet usufruit, sous réserve de l'éventuel usufruit successif consenti par chaque époux au profit de l'autre ainsi qu'il sera indiqué ci-après.

### **15.3 Exercice de l'usufruit**

La **DONATRICE** usufruitière, jouira de l'usufruit réservé raisonnablement, et aux conditions et charges de droit en pareille matière.

La **DONATRICE** et le **DONATAIRE** conviennent de répartir entre eux le droit de vote conformément aux statuts de la Société ou, à défaut, conformément à la loi.

### **15.4 Constitution d'usufruit successif**

Le **DONATEUR** constitue, en outre, au profit de son conjoint, Monsieur François CHARLET, plus amplement nommé, domicilié et qualifié ci-avant, un usufruit successif portant sur les **BIENS** donnés en nue-propriété et objets de la présente donation. Cet usufruit s'exercera le cas échéant en cas de prédécès du **DONATEUR**.

Monsieur François **CHARLET** intervient à l'instant aux présentes et déclare accepter expressément la donation d'usufruit successif consentie à son profit.

Par suite, le **DONATAIRE**, Monsieur Tom **CHARLET-CAUMONT** ne deviendra plein propriétaire qu'au décès du survivant, c'est-à-dire qu'à l'extinction des usufruits réservé et successif.

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, cet usufruit successif s'imputera sur ses droits dans la succession.

### **15.5 Informations au profit de l'époux DONATEUR**

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

Les époux reconnaissent avoir été informés par le notaire des conséquences de ces stipulations en cas de divorce ou de séparation de corps et de biens. Notamment, les donations d'usufruit successif, révocables en vertu de l'article 1096 du Code civil, ne pourront être maintenues que par la volonté expresse du **DONATEUR**.

### **15.6 Fiscalité et formalités de l'usufruit successif**

Cet usufruit successif est présentement constitué à titre gratuit.

#### *15.6.1 Imposition du conjoint survivant*

Au décès de l'usufruitier de premier rang, si l'usufruitier de second rang lui survit, des droits de mutations pourraient être dus par lui dans les six mois du décès d'après la valeur fiscale du second usufruit.

En sa qualité de conjoint survivant, il bénéficie néanmoins de l'exonération de droits de mutation figurant à l'article 796 0 bis du Code général des impôts, sous réserve que cette exonération soit toujours en vigueur au moment du décès.

#### 15.6.2 Restitution de droits de donation

Les **DONATAIRES** reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné de la possibilité, au moment de l'ouverture de l'usufruit successif, d'obtenir, conformément à l'article 1965 B du Code général des impôts, la restitution des droits de donation qu'il aurait personnellement payés en moins si l'impôt acquitté avait directement été calculé d'après l'âge du second usufruitier. Si les droits ont été acquittés par le **DONATEUR**, la restitution est impossible.

La demande en restitution doit être formulée avant le 31 décembre de la deuxième année qui suit le décès de l'usufruitier en premier et émaner de celui qui a effectivement acquitté les droits de donation.

#### 15.6.3 Enregistrement

Le droit fixe d'enregistrement de 125 euros sera perçu en l'absence de droits de mutation à titre gratuit ou s'ils sont inférieurs à ce montant.

### **ARTICLE 16 - CONDITIONS PARTICULIERES**

La **DONATRICE** stipule comme condition de la présente donation qu'en cas de cession avec l'accord de l'usufruitier de tout ou partie des **BIENS** donnés en nue-propiété et sans que ce prix de cession soit employé à acquérir de nouveaux biens, le **DONATAIRE** aura l'obligation de verser les fonds provenant desdites cessions sur un compte indivis : Nue-propiété au nom du **DONATAIRE** / Usufruit au nom du **DONATEUR** à ouvrir dans toute banque au gré de l'usufruitier desdits titres.

Le **DONATAIRE** accepte cette condition et s'oblige à la remplir expressément, donnant, dès à présent, à la **DONATRICE**, mandat de gestion exclusif des fonds ainsi placés.

### **TROISIEME PARTIE : CONDITIONS RELATIVES A LA SOCIETE**

#### **ARTICLE 17 - CONDITIONS – PARTS SOCIALES**

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

#### **ARTICLE 18 - LIBERATION DU CAPITAL SOCIAL**

Il est rappelé que les parts sociales, dont la nue-propiété est transmise à titre gratuit aux termes des présentes, ont été intégralement souscrites et libérées.

#### **ARTICLE 19 - MODIFICATION DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS**

Aux termes des dispositions de l'article L. 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017, la Société devra déposer en annexe du registre du commerce et des sociétés un document relatif à la modification des « bénéficiaires effectifs » ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du « bénéficiaire effectif » est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des

droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la Société.

Les parties donnent tous pouvoirs au notaire soussigné à l'effet d'accomplir ces formalités.

**ARTICLE 20 - DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES A  
L'AGREMENT EN CAS DE DONATION**

Les statuts de la société ne prévoient pas d'agrément dans l'hypothèse de la présente donation.

**« ARTICLE 10 – MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT - RETRAIT D'UN ASSOCIE**

**« 10.1 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, ou qu'après transfert sur les registres de la Société. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous seing privé.*

*Les cessions de parts sont libres entre les associés fondateurs ainsi que celles faites à ou entre leurs descendants. Toutes les autres cessions, à titre onéreux ou à titre gratuit, et opérations assimilées (échanges, apports à la Société, attribution à la suite d'une liquidation d'un régime matrimonial...) sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés. »*

**ARTICLE 21 - MODIFICATION DES STATUTS**

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, la **DONATRICE** et les **DONATAIRES**, uniques associés de la Société, décident unanimement de modifier les articles 6 et 7 des statuts de la manière suivante :

**« ARTICLE 6 – APPORTS**

1. A la constitution de la Société, il a été apporté :

	<b>Parts en usufruit</b>	<b>Parts en usufruit successif</b>	<b>Parts en nue-propriété</b>	<b>Parts en pleine propriété</b>
<b>1°/ Madame Edwige CAUMONT</b> : à concurrence de 23 000 parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 23.000, et de l'usufruit successif de 21.000 parts numérotées de 23.001 à 44.000, ci .....		<b>21 000</b>		<b>23 000</b>
<b>2°/ Monsieur François CHARLET</b> : à concurrence de 21.000 parts en usufruit, numérotées de 23.001 à 44.000, ci .....	<b>21 000</b>			

<b>3°/ Monsieur Tom CHARLET-CAUMONT</b> : à concurrence de 21.000 parts en nue-propiété numérotées de 23.001 à 44.000, ci .....			<b>21 000</b>	
Total égal au nombre de parts composant le capital social .....	<b>44 000</b>			

2. Par acte authentique reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT le 12 août 2024, Madame CAUMONT a procédé à la donation de la nue-propiété des parts de la Société numérotées de 1 à 20 000.

### **ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est d'un montant QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440 000,00 EUR)

Il est divisé en QUARANTE-QUATRE MILLE EUROS (44 000,00 EUR) parts sociales, d'une valeur nominale de DIX EUROS (10,00 EUR), numérotées de 1 à 44 000, attribuées aux associés de la manière suivante :

	<b>Parts en usufruit</b>	<b>Parts en usufruit successif</b>	<b>Parts en nue-propiété</b>	<b>Parts en pleine propriété</b>
<b>1°/ Madame Edwige CAUMONT</b> : à concurrence de 20 000 parts en usufruit, numérotées de 1 à 20.000, à concurrence de 3.000 parts en nue-propiété numérotées de 21.000 à 23.000 et de l'usufruit successif de 21.000 parts numérotées de 23.001 à 44.000, ci .....	<b>20 000</b>	<b>21 000</b>		<b>3 000</b>
<b>2°/ Monsieur François CHARLET</b> : à concurrence de 21.000 parts en usufruit, numérotées de 23.001 à 44.000, et de l'usufruit successif de 20.000 parts numérotées de 1 à 20.000, ci .....	<b>21 000</b>	<b>20 000</b>		
<b>3°/ Monsieur Tom CHARLET-CAUMONT</b> : à concurrence de 41 000 parts en nue-propiété numérotées de 1 à 41.000, ci .....			<b>41 000</b>	
Total égal au nombre de parts composant le capital social .....	<b>44 000 »</b>			

## **ARTICLE 22 - PUBLICATION**

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

## **ARTICLE 23 - FORME - CONDITION ET OPPOSABILITE DES MUTATIONS**

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

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

## **ARTICLE 24 - SIGNIFICATION A LA SOCIETE**

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

Aux présentes, interviennent :

Monsieur François **CHARLET** et Madame Edwige **CAUMONT**, ci-dessus plus amplement nommés, domiciliés et qualifiés, gérant de la Société « 2CEFT »

Lesquels déclarent, en tant que de besoin :

- avoir été informés de la présente mutation à titre gratuit,
- intervenir aux présentes pour accepter la présente mutation à titre gratuit, et déclarer que la présente mutation à titre gratuit est opposable à la société,
- qu'il n'y aura pas lieu à signification par voie d'huissier, la présente intervention étant faite conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

## **ARTICLE 25 - DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES**

La société dont il s'agit étant soumise à l'impôt sur le revenu, le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values.

## **ARTICLE 26 - DROIT DE PREEMPTION**

La donation ne donne pas ouverture à un droit de préemption comme entrant à la fois dans les cas d'exclusion figurant à l'article L 213-1-1 du code de l'urbanisme, ainsi que dans ceux figurant à l'article L 143-1 du code rural et de la pêche maritime.

## **QUATRIEME PARTIE : FISCALITE**

### **ARTICLE 27 - DECLARATIONS FISCALES**

#### **27.1 Donations antérieures**

La **DONATRICE** déclare qu'elle n'a consenti aucune donation antérieure, sous quelque forme que ce soit, au cours des quinze années antérieures à ce jour, au **DONATAIRE**.

#### **27.2 Nombre d'enfant**

La **DONATRICE** déclare ne pas avoir d'autre enfant que le **DONATAIRE** aux présentes.

### **27.3 Évaluation**

Les parties déclarent que :

- la valeur des titres transmis est de : CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR)

### **27.4 Abattements**

Le **DONATAIRE** déclare vouloir bénéficier, des abattements fiscaux prévus aux articles 777, 779, 790, 793 et suivants du Code général des impôts, dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

## **ARTICLE 28 - CALCUL DES DROITS**

### **Monsieur CHARLET-CAUMONT Tom a reçu de Madame CHARLET Edwige :**

Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.

- Valeur reçue	<b>100 000,00 EUR</b>
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant

## **ARTICLE 29 - PRESOMPTION DE PROPRIETE**

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

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

## **ARTICLE 30 - ENREGISTREMENT**

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

## **CINQUIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE**

### **ARTICLE 31 - MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

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

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

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

### **ARTICLE 32 - 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 de la **DONATRICE** qui s'y oblige expressément.

Cette prise en charge par la **DONATRICE** n'est pas consentie avec une intention libérale.

### **ARTICLE 33 - TITRES**

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

### **ARTICLE 34 - POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **ARTICLE 35 - ELECTION DE DOMICILE**

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

### **ARTICLE 36 - 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.

### **ARTICLE 37 - MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

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

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

- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

#### **ARTICLE 38 - 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.

#### **ARTICLE 39 - 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.

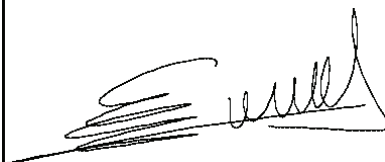
#### **DONT ACTE sans renvoi**

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

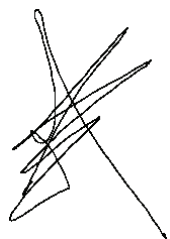
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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.

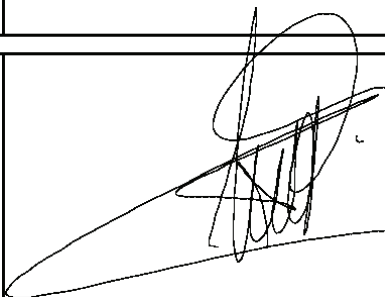
**Mme CHARLET  
Edwige a signé**  
à VINCENNES  
le 12 août 2024



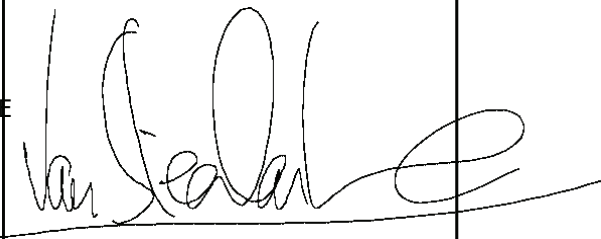
**M.  
CHARLET--CAUMONT  
Tom a signé**  
à VINCENNES  
le 12 août 2024



**M. CHARLET François a  
signé**  
à VINCENNES  
le 12 août 2024



**et le notaire Me VAN  
STEENLANDT  
PHILIPPE a signé**  
à VINCENNES  
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE  
LE DOUZE AOÛT





101289408

PVS/JA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,  
LE VINGT SEPT JUIN**

**En l'Office Notarial ci-après nommé,**

**Maître Philippe VAN STEENLANDT, Notaire Associé de la Société par Actions Simplifiée « ALPHA NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à VINCENNES (Val-de-Marne), 5 Avenue du Château,**

**A reçu le présent acte contenant STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE,**

**A la requête de :**

1. Monsieur François Michel Louis **CHARLET**, opticien, et Madame Edwige Emmanuelle **CAUMONT**, architecte, demeurant ensemble à VINCENNES (94300) 18 avenue Aubert.

Monsieur est né à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010) le 10 juillet 1970,

Madame est née à ROCHEFORT (17300) le 8 mai 1971.

Mariés à la mairie de VINCENNES (94300) le 14 septembre 2002 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Bertrand SCHNEEGANS, notaire à VINCENNES (94300), le 10 juin 2002.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur François CHARLET et Madame Edwige CAUMONT sont présents à l'acte.

Et

2. Monsieur Tom Pierre Jean **CHARLET-CAUMONT**, lycéen, demeurant à VINCENNES (94300) 18 avenue Aubert.

Né à SAINT-MANDE (94160) le 21 mai 2005.

Célibataire.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Mineur sous l'administration légale de Monsieur François CHARLET et Madame Edwige CAUMONT.

Représenté pour les besoins des présentes et s'agissant de l'apport de la nue-propriété d'un immeuble ainsi qu'il sera indiqué ci-après, par Madame Vanessa BALDINI, agissant en qualité de tiers administrateur en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de l'acte contenant donation-partage de la nue-propriété dudit immeuble, reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT, notaire à VINCENNES, le 17 mars 2022.

Madame Vanessa BALDINI, non présente à l'acte, est représentée par Madame Julia AUDIBET, collaboratrice, domiciliée professionnellement à VINCENNES (94300), 5, avenue du Château, en l'Office Notarial dénommée en tête des présentes, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à LYON du 23 février 2022, ci-après annexée.

#### ***Annexe n° 1 : Procuration de Madame Vanessa BALDINI***

Ci-après dénommés séparément « l'**ASSOCIE** » ou ensemble « les **ASSOCIES** ».

Les requérants déclarent :

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

**LES REQUERANTS ont préalablement exposé ce qui suit :**

**EXPOSE PREALABLE**

En application de l'article 1835 du Code civil, les associés conviennent d'assigner à la présente société une raison d'être.

Monsieur François **CHARLET**, Madame Edwige **CAUMONT**, et Monsieur Tom **CHARLET-CAUMONT**, requérants aux présentes, déclarent ainsi qu'ils ont décidé de créer une SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE dans le but de faciliter la transmission d'un ou plusieurs actifs immobiliers au profit de leurs descendants, tout en conservant le pouvoir de disposition sur lesdits actifs, ainsi que d'en assurer la gestion par l'intermédiaire d'une société civile, mode de détention moins précaire, plus souple et plus adapté que le régime applicable à une indivision légale régie par les articles 815 et suivants du Code civil, lesquels consacrent le principe du droit au partage, requièrent l'unanimité pour les décisions importantes et la majorité des 2/3 pour les actes d'administration, ces règles légales étant susceptibles d'affecter la bonne gestion desdits actifs immobiliers.

Afin de faciliter la transmission des biens et d'éviter les inconvénients liés à l'indivision légale notamment, ils ont décidé, d'un commun accord et animés d'un *affectio societatis*, de créer et de faire fonctionner, dans le respect des règles civiles, comptables et fiscales, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE objet des présentes.

**Cela exposé, les REQUERANTS ont par ces présentes, établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE qu'ils ont décidé d'instituer entre eux.**

# STATUTS CONSTITUTIFS

## TITRE I CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

### ARTICLE 1 - FORME

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

### ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la mise à disposition gratuite au profit de tout titulaire de droits en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété portant sur la Société, la location et à titre exceptionnel l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société, 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'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, l'administration, la location et à titre exceptionnel l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société, de tous droits sociaux, directement ou indirectement, dans toutes sociétés françaises ou étrangères, ayant pour objet, directement ou indirectement, la détention d'un patrimoine immobilier ;
- Et ce, soit au moyen de capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre d'accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptible d'en favoriser le développement, en ce compris le cautionnement de filiales ;
- Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières et immobilières à caractère civil 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.

### ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est : « **2CFET** ».

Les actes et documents émanant de la Société doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement de la mention « Société civile immobilière » et de l'énonciation de son capital.

### ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à : **94300 VINCENNES – 18, avenue Aubert.**

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la gérance, et en tout autre lieu par décision collective extraordinaire des associés

## **ARTICLE 5 - DUREE**

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

## **TITRE II** **CAPITAL SOCIAL**

### **ARTICLE 6 - APPORTS**

Il est effectué par les **ASSOCIES** l'apport en nature à la Société des **BIENS** ci-après désignés.

#### **6.1 Apport en nature du bien situé à TOULON**

##### *6.1.1 Désignation*

Madame Edwige **CAUMONT** apporte en nature à la Société le **BIEN** ci-après désigné, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière :

**A TOULON (VAR) 83000 Quartier du Pont de Bois ou Hauteur des Arènes, rue Lefebure de Cerisy,**

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DL	645	110 RUE LEBEVRE DE CERISY	00 ha 02 a 04 ca

La parcelle DL 645 est issue de la parcelle DL 85 suivant procès-verbal de cadastre n° 6576 W publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 03 décembre 2008 volume 2008P n° 11432.

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

##### *6.1.2 Lotissement*

L'immeuble forme un lot de lotissement dénommée « Lotissement JAINE ». Le lotissement a été autorisé par un arrêté préfectoral en date du 15 juillet 1926.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé, a été déposé au rang des minutes de Maître COURET, notaire à TOULON, le 6 octobre 1962 et transcrit au bureau des hypothèques de TOULON le 18 octobre 1926 volume 248 numéro 47.

##### *6.1.3 Effet relatif*

L'apporteur a acquis le **BIEN** aux termes :

1/ D'un acte contenant attestation immobilière suivant acte reçu par Maître Xavier ADENIS-LAMARRE notaire à BORDEAUX le 28 mai 2015, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 16 juin 2015, volume 2015P, numéro 5043, pour le quart (1/4) en nue-propriété.

2/ D'un acte contenant donation-partage aux termes de laquelle la moitié (1/2) en pleine propriété et la moitié (1/2) de l'usufruit ont été attribuées à Madame Edwige

CAUMONT, moyennant soulte, reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT, notaire à VINCENNES (94300) en date du 11 juin 2021 publié auprès du service de la publicité foncière de TOULON 2 le 18 juin 2021, volume 2021, numéro 12199.

3/ D'un acte contenant licitation faisant cesser l'indivision pour le quart (1/4) en nue-propiété reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT, notaire à VINCENNES (94300) en date du 11 juin 2021 publié auprès du service de la publicité foncière de TOULON 2 le 18 juin 2021, volume 2021P, numéro 12205.

#### *6.1.4 Evaluation*

La valeur des biens et droits immobiliers objet de cet apport s'élève à la somme de **DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 EUR)**.

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour cette même valeur.

#### *6.1.5 Situation hypothécaire*

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 9 juin 2022 certifié à la date du 8 juin 2022 ne révèle aucune inscription.

L'apporteur déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

### ***Annexe n° 2 : Etat hypothécaire***

#### *6.1.6 Origine de propriété*

L'apporteur est devenu propriétaire de la façon suivante :

##### *6.1.6.1 Décès de Monsieur CAUMONT*

#### Personne décédée

Monsieur Jean Henri Marcel CAUMONT, en son vivant retraité, époux de Madame Martine Edwige BEDOS, demeurant à BELIN-BELIET (33830) 2 allée de l'Abbé Boulet.

Né à MIRANDE (32300), le 25 décembre 1944.

Marié à la mairie de BORDEAUX (33000) le 13 juin 1970 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Est décédé à LA TESTE-DE-BUSCH (33260) (France) le 3 février 2015.

Monsieur était de nationalité française.

#### Donation entre époux

Aux termes d'un acte reçu par maître André LAYET, notaire à TOULON, le 28 mai 1993, enregistré, et conformément aux dispositions de l'article 1094-1 du Code civil, Monsieur CAUMONT Jean a fait donation au profit de son conjoint qui a accepté ; soit de la pleine-propiété de la quotité disponible ordinaire, soit d'un quart en pleine-propiété et des trois quarts en usufruit, soit de l'usufruit, de tous les biens composant sa succession, le tout à son choix exclusif.

#### Dévolution successorale

La dévolution successorale s'établit comme suit :

#### *Conjoint survivant*

Madame Martine Edwige BEDOS, sans profession, demeurant à BELIN-BELIET (33830) 2 allée de l'Abbé Bouillet.

Née à BORDEAUX (33000), le 26 juin 1950.

Veuve de Monsieur Jean Henri Marcel CAUMONT.

Madame est de nationalité française.

Commune en biens ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

Donataire en vertu de l'acte sus-énoncé.

#### *Héritiers*

Madame Edwige Emmanuelle CAUMONT, architecte, épouse de Monsieur François Michel Louis CHARLET, demeurant à VINCENNES (94300) 18 avenue Aubert.

Née à ROCHEFORT (17300) le 8 mai 1971.

Mariée à la mairie de VINCENNES (94300) le 14 septembre 2002 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Bertrand SCHNEEGANS, notaire à VINCENNES (94300), le 10 juin 2002.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Sa fille issue de son union avec son épouse survivante.

Madame Estelle Anne CAUMONT, famille d'accueil, demeurant à NAY (64800) 6 rue Auguste Peyré.

Née à NIMES (30000) le 27 octobre 1974.

Divorcée de Monsieur René Laurent Alexandre PALAU et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Sa fille issue de son union avec son épouse survivante.

Habiles à se dire et porter héritières ensemble pour le tout ou chacune pour moitié.

Sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant.

L'acte de notoriété a été reçu par Maître ADENIS-LAMARRE, notaire à BORDEAUX, le 17 mars 2015.

Aux termes d'un acte reçu par Maître ADENIS-LAMARRE, Notaire à BORDEAUX, le 13 avril 2015, Madame Martine CAUMONT a déclaré opter pour l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession de Monsieur Jean CAUMONT.

L'attestation de propriété immobilière a été reçue par Maître ADENIS-LAMARRE, notaire à BORDEAUX, le 20 mai 2015. Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de TOULON 1, le 1<sup>er</sup> juin 2015, volume 2015P, numéro 5043. Le bien était évalué en pleine-propriété à la somme de DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 EUR).

#### 6.1.6.2 Donation-partage de Madame CAUMONT à ses filles

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT, Notaire à VINCENNES, en date du 15 juin 2021.

Madame Martine Edwige **BEDOS**, Retraitée, demeurant à PAU (64000) 19 avenue Norman Prince .

Née à BORDEAUX (33000), le 26 juin 1950.

Veuve de Monsieur Jean Henri Marcel **CAUMONT** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

A fait donation entre vifs à titre de partage anticipé conformément aux dispositions de l'article 1075 du Code civil de divers biens au profit de ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers :

1/ Madame Estelle Anne **CAUMONT**, Assistante familiale, demeurant à NAY (64800) 6 impasse Auguste Peyre.

Née à NIMES (30000) le 27 octobre 1974.

Divorcée de Monsieur René Laurent Alexandre **PALAU** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de PAU (64000) le 29 juin 2010, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2/ Madame Edwige Emmanuelle **CAUMONT**, architecte, épouse de Monsieur François Michel Louis **CHARLET**, demeurant à VINCENNES (94300) 18 avenue Aubert.

Née à ROCHEFORT (17300) le 8 mai 1971.

Mariée à la mairie de VINCENNES (94300) le 14 septembre 2002 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Bertrand SCHNEEGANS, notaire à VINCENNES (94300), le 10 juin 2002.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes dudit acte, la moitié (1/2) en pleine-proprieté et le quart (1/4) en usufruit de la maison située à TOULON (VAR) 83000, Quartier du Pont de Bois ou Hauteur des Arènes, rue Lefebure de Cerisy ont été attribuées à Madame Edwige CAUMONT.

Le **BIEN** était évalué en pleine-proprieté à la somme de DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 EUR).

Une copie authentique de cet acte publié auprès du service de la publicité foncière de TOULON 2 le 18 juin 2021, volume 2021", numéro 12199.

#### 6.1.6.3 Licitacion faisant cesser l'indivision

Madame Edwige CAUMONT a acquis le quart (1/4) en nue-proprieté de :

Madame Estelle Anne **CAUMONT**, Assistante familiale, demeurant à NAY (64800) 6 impasse Auguste Peyre.

Née à NIMES (30000) le 27 octobre 1974.

Divorcée de Monsieur René Laurent Alexandre **PALAU** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de PAU (64000) le 29 juin 2010, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT, Notaire à VINCENNES, en date du 15 juin 2021.

Moyennant le prix de TRENTE-QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (34.500,00 EUR), basé sur une valeur totale du **BIEN** de DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte est publiée auprès du service de la publicité foncière de TOULON 2 le 18 juin 2021, volume 2021P numéro 12205.

## 6.2 Apport en nature du bien situé à AIX-EN-PROVENCE

Monsieur François CHARLET, Madame Edwige CAUMONT et Monsieur TOM CHARLET-CAUMONT apportent respectivement en nature à la Société l'usufruit actuel, l'usufruit successif et la nue-propriété du **BIEN** ci-après désigné, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière :

### 6.2.1 Désignation

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **AIX-EN-PROVENCE (BOUCHES-DU-RHÔNE) (13080), 18 Rue Thiers et petite rue Saint Jean** :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	242	18 rue Thiers	00 ha 02 a 96 ca

*Le lot de copropriété suivant :*

### Lot numéro dix-neuf (19)

Un appartement situé au troisième étage de l'immeuble, côté petite rue Saint Jean et au nord, il est désigné sur le plan ce copropriété (3ème étage) par une teinte rouge, il se compose d'une buanderie avec placard, d'un hall, d'un rangement, d'un wc, et d'un local à usage de débarras, situé au dessous de la salle de bains avec wc du lot numéro 18.

on y accède par le palier de la cage d'escalier.

Et les trois cent quatre-vingt-quatre /dix millièmes (384 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

### 6.2.2 Effet relatif

1/ attestation immobilière suivant acte reçu par Maître RAVANAS notaire à MALLEMORT le 4 mars 1999, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 6 avril 1999, volume 1999P, numéro 3770.

2/ Licitacion faisant cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître RAVANAS notaire à MALLEMORT le 8 décembre 2001 et le 2 janvier 2002, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 8 février 2002, volume 2002P, numéro 1507.

3/ Donation suivant acte reçu par Maître VAN STEENLANDT, notaire à VINCENNES, le 17 mars 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1.

### 6.2.3 Etat descriptif de division et règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître CODACCIONI Louis, notaire à

EYGUIERES, le 2 juin 1980, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1, le 4 juin 1980 volume 4519 numéro 5.

Le règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître CODACCIONI Louis, notaire à EYGUIERES, le 2 juin 1980, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1, le 4 juin 1980 volume 4519 numéro 6.

L'état descriptif de division et règlement de copropriété modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître CODACCIONI notaire à EYGUIERES le 23 juillet 1982, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 6 octobre 1982, volume 5943, numéro 16.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LAGIER notaire à AIX EN PROVENCE le 6 février 1986, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 12 mars 1986, volume 1986P, numéro 2086.

- aux termes d'un acte reçu par Maître ARNOUX notaire à AIX EN PROVENCE le 18 juin 1986, publié au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 8 août 1986 et le 27 octobre 1986, volume 1986P, numéro 6287.

Une attestation rectificative sur cette formalité a été publiée au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 27 octobre 1986, volume 1986P, numéro 8337.

#### 6.2.4 Evaluation

La valeur des biens et droits immobiliers objet de cet apport s'élève à la somme de **DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 EUR)**.

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour cette même valeur.

Etant précisé que les apporteurs en nature se sont accordés sur la valorisation du droit ou des droits respectivement apportés par eux, en choisissant de se référer au barème de l'article 669 du Code général des impôts.

Il en résulte que :

- L'usufruit ouvert apporté par Monsieur François CHARLET et l'usufruit successif apporté Madame Edwige CAUMONT sont évalués ensemble à la somme de CENT CINQ MILLE EUROS (105.000,00 EUR) ;
- La nue-propriété apportée par Monsieur Tom CHARLET-CAUMONT est évaluée à la somme de CENT CINQ MILLE EUROS (105.000,00 EUR).

#### 6.2.5 Situation hypothécaire

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 9 juin 2022 certifié à la date du 8 juin 2022 ne révèle aucune inscription.

Les apporteurs déclarent que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

### **Annexe n° 3 : Etat hypothécaire**

#### 6.2.6 Origine de propriété

##### 6.2.6.1 Monsieur François CHARLET

L'usufruit du **BIEN** appartient à Monsieur François CHARLET par suite des faits et actes suivants :

1/ Le **BIEN** a été reçu pour moitié en vertu d'un acte reçu par Maître RAVANAS, notaire à MALLEMORT (BOUCHES-DU-RHÔNE), le 4 mars 1999,

contenant donation-partage par Monsieur Pierre Jean Amédée CHARLET et Madame Thérèse Suzanne Léonie GOSSIN réalisé au profit de Monsieur François CHARLET et de Madame Claire Jeanne Marguerite SUPPO.

Audit acte ledit bien a été évaluée en pleine propriété à la somme de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE FRANCS (390.000,00 FRS) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE CINQUANTE-NEUF MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET DOUZE CENTIMES (59.455,12 EUR).

Soit la moitié transmise pour une valeur de CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE FRANCS (195.000,00 FRS) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE VINGT-NEUF MILLE SEPT CENT VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (29.727,56 EUR).

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 6 avril 1999, volume 1999P, numéro 3770.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

2/ L'autre moitié du **BIEN** a été acquise à titre de licitation faisant cesser l'indivision consentie par Madame Claire Jeanne Marguerite SUPPO au profit de Monsieur François CHARLET suivant acte reçu par Maître RAVANAS notaire à MALLEMORT, le 8 décembre 2001 et le 2 janvier 2002.

Moyennant le prix de CENT SOIXANTE-DIX MILLE FRANCS (170.000,00 FRS) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE VINGT-CINQ MILLE NEUF CENT SEIZE EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (25.916,33 EUR), lequel prix a été payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 8 février 2002, volume 2002P, numéro 1507.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

Monsieur François CHARLET avait acquis la pleine propriété du **BIEN**, avant de consentir un usufruit successif au profit de son épouse et d'en donner la nue-propiété à son fils, comme il est indiqué ci-après.

#### 6.2.6.2 Madame Edwige CAUMONT

L'usufruit successif du **BIEN** appartient à Madame Edwige CAUMONT par suite des faits et acte suivants :

Constitution d'un usufruit successif portant le **BIEN** suivant acte reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT, notaire à VINCENNES, le 17 mars 2022, au profit de Madame Edwige CAUMONT se réservant l'usufruit. Aux termes de cet acte, Monsieur François CHARLET donnait dans le même temps la nue-propiété du **BIEN** à Monsieur Tom CHARLET-CAUMONT.

Une copie de cet acte est actuellement en cours de publication auprès du service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1.

#### 6.2.6.3 Monsieur Tom CHARLET-CAUMONT

La nue-propiété du **BIEN** appartient à Tom CHARLET-CAUMONT par suite des faits et acte suivants :

Donation de la nue-propiété du **BIEN** suivant acte reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT, notaire à VINCENNES, le 17 mars 2022, au profit de Monsieur Tom CHARLET CAUMONT. Monsieur François CHARLET se réservant l'usufruit, et

constituant dans le même temps un usufruit successif au profit de Madame Edwige CAUMONT.

Audit acte la pleine propriété des biens objets de la donation a été valorisée à la somme de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 EUR), soit une valeur donnée compte tenu de l'âge de l'usufruitier (50%), d'un montant de CENT CINQ MILLE EUROS (105.000,00 EUR).

Une copie de cet acte est actuellement en cours de publication auprès du service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1.

#### *6.2.7 Origine de propriété antérieure*

L'origine de propriété antérieure est indiquée dans une note ci-annexée.

#### ***Annexe n° 4 : Origine de propriété antérieure***

### **6.3 Propriété – Jouissance**

La Société sera propriétaire des **BIENS** à compter de son immatriculation, et en aura la jouissance par la prise de possession effective.

La Société devra respecter les obligations attachées à sa qualité de propriétaire conformément à la loi.

### **6.4 Conditions de l'apport immobilier**

#### *6.4.1 A la charge de l'Apporteur*

L'Apporteur :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les **BIENS** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter les frais de mainlevée des inscriptions existantes, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

#### *6.4.2 A la charge de la Société*

La Société, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra les **BIENS** apportés dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part de l'Apporteur pour raison :

- soit de l'état du sol ou du sous-sol des biens à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées ;
- soit de l'état des **BIENS** apportés, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après ;
- soit de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède ;
- soit même de la surface du terrain, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance sus-indiquée et celle réelle devant faire le profit ou la perte de la Société civile sans aucun recours contre l'Apporteur.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les **BIENS**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les **BIENS** peuvent et pourront être assujettis.

### 6.5 Libération des apports

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

#### 6.5.1 Apports en numéraire

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

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

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

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

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

#### 6.5.2 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.

### 6.6 Récapitulatif des apports

Madame Edwige CAUMONT apporte en nature à la Société le **BIEN** situé à TOULON ci-dessus désigné, dont la pleine propriété est évaluée à **DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 EUR)**.

Monsieur François CHARLET, Madame Edwige CAUMONT et Monsieur Tom CHARLET-CAUMONT apportent ensemble en nature à la Société le **BIEN** situé à AIX-EN-PROVENCE ci-dessus désigné, dont la pleine et toute propriété est évaluée à **DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 EUR)**.

## **ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de **QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440.000,00 EUR)**.

Il est divisé en quarante-quatre mille parts (44 000) parts sociales, d'une valeur nominale de DIX EUROS (10,00 EUR), numérotées de 1 à 44.000, attribuées aux associés en proportion de leurs apports et avec report du démembrement de propriété qui existait sur les biens apportés ainsi que les associés apporteurs en décident expressément d'un commun accord, savoir :

**1° Madame Edwige CAUMONT** : à concurrence de la pleine propriété de 23 000 parts de 10 € chacune, numérotées de 1 à 23 000, et de l'usufruit successif portant sur 21 000 parts de 10 € chacune, numérotées de 23.001 à 44.000.

**2° Monsieur François CHARLET** : à concurrence de l'usufruit de 21 000 parts de 10 € chacune, numérotées de 23.001 à 44.000.

**3° Monsieur Tom CHARLET-CAUMONT** à concurrence de la nue-propiété de 21 000 parts de 10 € chacune, numérotées de 23.001 à 44.000.

	<b>Parts en usufruit</b>	<b>Parts en usufruit successif</b>	<b>Parts en nue-propiété</b>	<b>Parts en pleine propriété</b>
<b>1° Madame Edwige CAUMONT</b> : à concurrence de 23 000 parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 23.000, et de l'usufruit successif de 21.000 parts numérotées de 23.001 à 44.000, ci .....		<b>21 000</b>		<b>23 000</b>
<b>2° Monsieur François CHARLET</b> : à concurrence de 21.000 parts en usufruit, numérotées de 23.001 à 44.000, ci .....	<b>21 000</b>			
<b>3° Monsieur Tom CHARLET-CAUMONT</b> : à concurrence de 21.000 parts en nue-propiété numérotées de 23.001 à 44.000, ci .....			<b>21 000</b>	
Total égal au nombre de parts composant le capital social .....	<b>44 000</b>			

## **ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

### **8.1 Augmentation de capital**

#### *8.1.1 Modalités*

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices. Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront être agréés dans les conditions de l'article 10.2 des présents statuts.

### *8.1.2 Droit préférentiel de souscription*

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

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propiété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propiétaire 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 ou par courrier électronique, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propiétaire pour la nue-propiété. 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-propiétaires 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 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article 10.

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 15 jours.

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

### *8.1.3 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-propiétaires 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, par acte d'huissier de justice ou par courrier électronique, 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.

## **8.2 Réduction du capital**

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

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

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

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

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

## **TITRE III** **PARTS SOCIALES**

### **ARTICLE 9 - DROITS ATTACHES AUX PARTS**

#### **9.1 Cas général**

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé résultent 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, sauf dispositions contraires des statuts.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, sauf dispositions contraires des statuts. Chaque part sociale donne droit à une voix.

Il est tenu au siège social un registre, coté et paraphé par la gérance en fonction de la date d'ouverture dudit registre.

Ce registre contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quotepart des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

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

## **9.2 Minorité**

Dans les rapports entre associés, ceux d'entre eux qui seraient mineurs ne sont tenus au passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux. En conséquence, les autres associés sont tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur associé de la Société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la Société, ce dernier sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

Par ailleurs, ainsi qu'il sera indiqué ci-après à l'article 14.3, dans tous les actes contenant des engagements conclus par la gérance au nom de la Société, la gérance sera tenue, sous sa responsabilité, d'obtenir des créanciers leur renonciation formelle au droit d'agir en remboursement contre les associés mineurs, de telle sorte que lesdits créanciers ne puissent, par suite de cette renonciation, intenter d'actions et de poursuites que contre la Société et les associés majeurs, à l'exception de tout bien appartenant auxdits associés mineurs.

## **9.3 Indivision**

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

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires conservant le droit d'assister aux assemblées générales.

## **9.4 Démembrement de propriété**

### *9.4.1 Droits de vote*

Lorsque des parts sociales font l'objet d'un démembrement scindant la propriété entre l'usufruit et la nue-propriété, l'usufruitier exerce seul, sous réserve du droit de participation à l'assemblée du nu-proprétaire défini ci-après, le droit de vote attaché auxdites parts sociales, à l'exception des décisions augmentant les engagements des associés, celles qui concernent le changement de forme de la Société, le changement de nationalité de la Société, la prorogation de la durée de la Société, sa dissolution anticipée et sa fusion, pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-proprétaire. L'usufruitier décide ainsi seul de l'affectation des bénéfices issus tant du résultat courant que du résultat exceptionnel.

Le nu-proprétaire ou l'usufruitier doit, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles l'usufruitier ou le nu-proprétaire exerce le droit de vote. Le nu-proprétaire ou l'usufruitier bénéficie du droit à l'information et du droit à la communication des documents sociaux. Il émet un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote de l'usufruitier ou du nu-proprétaire et peut obtenir que soient consignées dans le procès-verbal de la délibération de l'assemblée ses observations éventuelles ; la même faculté lui est offerte en cas de consultation écrite.

En outre, il est rappelé que lorsque la décision résulte du consentement de tous les associés exprimé dans un acte, l'usufruitier et le nu-proprétaire doivent intervenir à cet acte au titre de leur droit de vote ou de leur droit de participer à la décision collective.

#### 9.4.2 Droits financiers

Les droits sur les bénéfices distribués sont répartis entre l'usufruitier et le nu-proprétaire de la manière suivante :

- Lorsqu'il s'agit du bénéfice d'un exercice, la part du résultat courant revient au seul usufruitier en pleine propriété ;
- Lorsqu'il s'agit du bénéfice d'un exercice portant sur la part du résultat exceptionnel, lorsqu'il s'agit d'un prélèvement sur les réserves, primes d'émission, de fusion ou d'apport, sur le report à nouveau ou le boni de liquidation, les sommes distribuées reviennent à l'usufruitier en quasi-usufruit conformément à l'article 587 du Code civil, à charge pour lui de les restituer au nu-proprétaire à l'expiration de l'usufruit. A cet égard, il est conseillé de conclure une convention de quasi-usufruit par acte authentique ou sous seing privé enregistrée préalablement à la décision de distribution afin notamment de s'assurer de l'opposabilité à l'administration fiscale de la dette de restitution à la charge de l'usufruitier.

#### 9.4.3 Contribution au passif

Dans la mesure où l'usufruitier bénéficie seul en pleine propriété des résultats courants, seul l'usufruitier est tenu à l'obligation de comblement de passif. En conséquence, c'est l'usufruitier, et non le nu-proprétaire, qui bénéficiera le cas échéant du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la Société.

### **ARTICLE 10 - MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – RETRAIT D'UN ASSOCIE**

#### **10.1 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, ou qu'après transfert sur les registres de la Société. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous seing privé.

Les cessions de parts sont libres entre les associés fondateurs ainsi que celles faites à ou entre leurs descendants. Toutes les autres cessions, à titre onéreux ou à titre gratuit, et opérations assimilées (échanges, apports à la Société, attribution à la suite d'une liquidation d'un régime matrimonial...) sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

#### **10.2 Procédure d'agrément**

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant notifie le projet de cession avec demande d'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire ou par courrier électronique, à la Société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel 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.

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

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.

#### *10.2.1 En cas d'agrément*

La cession doit être régularisée dans le délai prévu.

#### *10.2.2 En cas de refus d'agrément*

Chacun des 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 parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

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

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

### **10.3 Retrait d'associé**

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

La décision collective devra être prise dans le délai de trois mois à compter de la demande de retrait envisagée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique.

Le retrait peut être également autorisé pour justes motifs par une décision du Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant en référé.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts dont la valeur, à défaut d'accord amiable, sera fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, aux frais de l'associé demandeur du retrait.

En cas de remboursement en numéraire, les autres associés pourront se porter acquéreur desdites parts au prix fixé, la Société devant effectuer le rachat des parts non acquises en vue de leur annulation.

Si les parts de l'associé qui se retire constituent la rémunération d'un apport en nature effectué lors de la constitution ou d'une augmentation de capital et si cet apport en nature existe dans l'actif social, l'associé peut demander l'attribution de ce bien, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code Civil.

La valeur des droits sociaux de l'associé qui se retire est payable comptant au jour de la réalisation effective du rachat.

En cas de démembrement des parts, l'équivalence du droit de l'usufruitier est assurée par le mécanisme de la subrogation réelle : qu'il s'agisse d'un rachat par les autres associés, par un ou des tiers désignés par eux ou par la Société elle-même, le droit de l'usufruitier se reporte ainsi sur les sommes versées et se trouve alors régi par les dispositions de l'article 587 du Code Civil.

En cas d'attribution par la Société à l'associé retrayant d'un actif non consommable, le droit de l'usufruitier se reporte sur le bien offert en contrepartie de l'annulation des parts démembrées.

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la Société, conformément aux dispositions ci-dessus, les autres associés peuvent, à l'unanimité, décider de la dissolution anticipée de la Société.

#### **10.4 Nantissement – Réalisation forcée**

Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions fixées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales.

#### **ARTICLE 11 - DECES - MUTATION PAR DECES**

En cas de décès d'un associé, la Société n'est pas dissoute mais continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant, sous réserve de l'agrément préalable unanime des associés survivants.

Jusqu'à la décision d'agrément, les parts sociales des héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant restent indivises. Les copropriétaires desdites parts sociales indivises doivent justifier de la désignation d'un mandataire commun chargé de les représenter pendant la durée de l'indivision, choisi parmi les associés survivants.

Pour l'exercice de leurs droits d'associés, les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant doivent justifier de leur identité personnelle et de leurs qualités héréditaires, le gérant pouvant exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant cette qualité.

En cas de refus d'agrément par les associés survivants, les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant ont droit à une indemnité correspondant à la valeur des parts sociales de l'associé décédé au jour du décès. La valeur des parts est déterminée dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil et est reversée soit par les nouveaux titulaires de celle-ci, soit par la Société elle-même aux ayants droit de l'associé. Les frais d'expertises seront supportés par moitié par la Société, et par moitié par la succession ou les ayants droit évincés selon le cas.

#### **ARTICLE 12 - PROCEDURE COLLECTIVE – DECONFITURE D'UN ASSOCIE**

Si un associé est mis en état de liquidation judiciaire, 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 l'article 1843-4 du Code Civil.

Il en sera de même en cas de redressement judiciaire suivi ou non suivi du maintien de l'activité et aboutissant à la cession totale ou partielle de l'entreprise.

#### **ARTICLE 13 - REUNION DE TOUTES LES PARTS EN UNE SEULE MAIN**

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société.

Toutefois à défaut de régularisation, dans un délai d'un an, tout intéressé pourra demander la dissolution judiciaire de la Société.

### **TITRE IV**

#### **ADMNISTRATION DE LA SOCIETE**

#### **ARTICLE 14 - GERANCE**

##### **14.1 Nomination du gérant**

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 19.

##### **14.2 Gestion des biens et affaires de la Société**

Le ou les gérants sont tenus de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales. Chacun d'eux peut, sous sa responsabilité personnelle, déléguer temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités. Le ou les gérants sont expressément habilités à mettre les statuts de la Société en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification de ces modifications par décision des associés représentant plus des trois-quarts des parts sociales.

La gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

En cas de pluralité de gérants, chaque co-gérant dispose du droit de s'opposer à toute opération non encore conclue. L'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses co-gérants est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci. La conclusion des opérations s'apprécie différemment selon le type d'opérations visées. En matière contractuelle, l'opposition doit intervenir avant l'échange des consentements. Pour les actions en justice engagées par la Société, la date limite de validité de l'opposition correspond à la date de dépôt de la requête au greffe du Tribunal compétent. L'opposition du co-gérant peut être faite sous une forme quelconque pourvu qu'elle soit nettement affirmée.

Le gérant, ou chacun des gérants s'ils sont plusieurs, a la signature sociale, donnée par les mots « Pour la Société - Le gérant », suivis de la signature du gérant.

##### **14.3 Pouvoirs**

Dans ses rapports avec les tiers, le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

Il peut seul acheter, vendre ou échanger tous immeubles, contracter des emprunts, constituer des hypothèques sur les immeubles sociaux, procéder à toute acquisition, fusion ou apport de tout ou partie des biens sociaux, engager la Société

en qualité de caution de l'une de ses filiales, et plus généralement faire des actes de disposition au nom de la Société.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, dans tous les actes contenant des engagements conclus par la gérance au nom de la Société, la gérance sera tenue, sous sa responsabilité, d'obtenir des créanciers leur renonciation formelle au droit d'agir en remboursement contre les associés mineurs, de telle sorte que lesdits créanciers ne puissent, par suite de cette renonciation, intenter d'actions et de poursuites que contre la Société et les associés majeurs, à l'exception de tout bien appartenant auxdits associés mineurs.

#### **14.4 Durée des fonctions**

La durée des fonctions de gérant est indéterminée. Celles-ci cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission. La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée ou par courrier électronique.

Le gérant est révocable par décision unanime des associés.

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

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

#### **14.5 Rémunération**

Chacun des gérants a droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel, ou à la fois fixe et proportionnel à passer par frais généraux. Les modalités d'attribution de cette rémunération ainsi que son montant sont fixés par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements.

#### **14.6 Décisions collectives des associés**

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

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

### **ARTICLE 15 - INFORMATION DES ASSOCIES**

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

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

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

## **TITRE V**

### **DECISIONS COLLECTIVES**

## **ARTICLE 16 - ASSEMBLES GENERALES**

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

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Les assemblées peuvent également avoir lieu par visioconférence. Un ou plusieurs associés - ou leur mandataire choisi parmi le conjoint, un autre associé ou par la personne désignée dans le cadre d'un mandat de protection future ou d'un mandat à effet posthume - représentant au moins la moitié du capital social peuvent par lettre recommandée ou courrier électronique demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé 15 jours au moins avant la réunion ou par courrier électronique dans les conditions de l'article 1127-5 du Code civil, ce que les associés acceptent. La lettre de convocation indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée apparaissent clairement, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint, par un autre associé justifiant de son pouvoir ou par la personne désignée dans le cadre d'un mandat de protection future ou d'un mandat à effet posthume.

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

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

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

## **ARTICLE 17 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE**

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance ou par échanges de courriers électroniques.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée ou par courrier électronique dans les conditions de l'article 1127-5 du Code civil, ce que les associés acceptent, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

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

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

## **ARTICLE 18 - DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE**

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, à condition qu'il ne s'agisse pas de l'approbation des comptes, prendre à l'unanimité

toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous signature privée, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations.

#### **ARTICLE 19 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

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

Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats. Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins la moitié du capital social, à l'exception de la révocation du ou des gérants laquelle ne peut être décidée qu'à l'unanimité des associés ainsi qu'il est énoncé à l'article 14.4 des présents statuts.

#### **ARTICLE 20 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

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

Elle est notamment compétente pour décider :

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

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Si la société ne comprend que deux associés, toutes décisions, ordinaires et extraordinaires, sont prises à l'unanimité.

#### **ARTICLE 21 - CONVENTIONS REGLEMENTEES**

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

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

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

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

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

## **TITRE VI** **COMPTES SOCIAUX**

### **ARTICLE 22 - EXERCICE SOCIAL**

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

### **ARTICLE 23 - DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT**

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

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

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

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

Les bénéfices nets peuvent être portés, en tout ou partie, à un compte de réserve ou reportés à nouveau ou encore être répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, sous réserve du dispositif prévu à l'article 9.4.2 en présence d'un démembrement de propriété le tout selon la décision prise en la forme ordinaire par la collectivité des associés.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, sauf en présence de mineurs comme il est dit à l'article 9.2, et par le seul usufruitier en cas de démembrement de propriété des parts, comme il est dit à l'article 9.4.3.

## **TITRE VII** **DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 24 - COMPTES COURANTS**

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.

### **ARTICLE 25 - DISSOLUTION DE LA SOCIETE**

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

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

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

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

Le liquidateur est désigné par la collectivité des détenteurs de droits de vote statuant comme en matière ordinaire ou à défaut par décision de justice à la demande de tout intéressé. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et rémunération.

Durant la liquidation, les détenteurs de droits de vote peuvent prendre des décisions ordinaires ou extraordinaires afférentes à la liquidation.

Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés, pleins propriétaires, nus-propriétaires et aux usufruitiers, sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les détenteurs de droits de vote pour ce type de décision après approbation des comptes définitifs de la liquidation. A défaut d'approbation ou de consultation des associés, pleins propriétaires, nus-propriétaires ou des usufruitiers, il est statué sur les comptes de sur la clôture de la liquidation par décision de justice à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Toutefois, en cas de démembrement de propriété, les sommes revenant aux parts démembrées, provenant tant du remboursement du capital social que du boni de liquidation, seront réparties ou attribuées selon les règles édictées à l'article 9.4.2 des présents statuts, applicables au jour de la liquidation sauf décision différente prise d'un commun accord par les usufruitiers et les nus-propriétaires concernés. Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, s'appliquent au partage entre associés.

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

## **ARTICLE 27 - 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**

### **DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

## **ARTICLE 28 - FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la Société ainsi que les requérants l'y obligent.

## **ARTICLE 29 - PREMIER EXERCICE SOCIAL**

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2023.

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

## **ARTICLE 30 - NOMINATION DES PREMIERS GERANTS**

Les premiers gérants de la Société, nommés pour une durée indéterminée, sont Monsieur François **CHARLET** et Madame Edwige **CAUMONT**, nommés aux présentes.

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

## **ARTICLE 31 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

### **31.1 Concernant les biens et droits immobiliers situés à TOULON**

Le bien immobilier apporté à la Société étant située dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain simple, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 20 avril 2022, le bien ayant été achevé depuis plus de quatre ans conformément à l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme

L'exemplaire susvisé de ladite déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé.

#### ***Annexe n° 5 : Copie de la déclaration d'intention d'aliéner***

Le titulaire du droit de préemption a renoncé tacitement à son droit de préemption, faute d'avoir répondu à la déclaration d'intention d'aliéner dans le délai de deux mois, conformément aux stipulations de l'article L 213-1 du code de l'urbanisme, le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration vaut renonciation.

### **32.2 Concernant les biens et droits immobiliers situés à AIX EN PROVENCE**

Le bien immobilier apporté à la Société étant située dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain renforcé, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 25 avril 2022.

L'exemplaire susvisé de ladite déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé.

#### ***Annexe n° 6 : Copie de la déclaration d'intention d'aliéner***

Le titulaire du droit de préemption a renoncé tacitement à son droit de préemption, faute d'avoir répondu à la déclaration d'intention d'aliéner dans le délai de deux mois, conformément aux stipulations de l'article L 213-1 du code de l'urbanisme, le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration vaut renonciation.

## **ARTICLE 32 - DISPENSE D'URBANISME**

L'apporteur et la Société bénéficiaire reconnaissent que, bien qu'avertis par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

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

## **ARTICLE 33 - DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble	Peintures	Illimitée ou un an

	d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)		si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, l'apporteur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Par suite, les dispositions du Code civil en matière de vices cachés sont portées à la connaissance des parties :

Article 1641

*Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.*

Article 1644

*Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.*

Article 1645

*Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.*

Article 1648 alinéa premier

*L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.*

**La SOCIÉTÉ BENEFICIAIRE dispense expressément l'apporteur en nature de fournir les diagnostics techniques obligatoires.**

### **33.1 Contrôle de l'installation intérieure d'électricité- Avertissement**

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Les parties déclarent que l'immeuble possède une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Aucun état de cette installation n'a été produit.

Par suite, l'apporteur est averti que le défaut de production de ce diagnostic implique qu'il ne pourra pas s'exonérer de sa responsabilité pour les éventuels vices cachés concernant cette installation.

### **33.2 Termites – Avertissement**

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

Les parties déclarent qu'à ce jour il n'a pas été effectué une telle déclaration à la Mairie.

### **33.3 Amiante – Avertissement**

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

### **33.4 Assainissement**

Les parties déclarent que le **BIEN** est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantissent aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

PLAN CLIMAT - diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est précisé que ce diagnostic :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;

- ne constitue pas une garantie contractuelle.

### **33.5 Etat des risques et pollutions**

### 33.5.1 Réglementation générale

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.*

*A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.*

*III. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. "*

### 33.5.2 Plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques

#### 34.5.2.1 Concernant TOULON

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé.

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les **BIENS ET DROITS** objets du présent apport est situé sur le territoire d'une commune où une zone à risque naturel, minier ou technologique est définie par un plan de prévention approuvé.

A ce titre le ou les risques pris en compte sur le territoire de la commune est ou sont les suivants :

- Mouvement de terrain, sécheresse et réhydratation

Les **BIENS** objets du présent apport sont localisés par rapport à la cartographie communale dans les zones à risques suivantes :

- Zone de sismicité : 2 ( faible)

L'apporteur déclare en outre :

- Que les **BIENS** n'ont subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.
- Qu'il n'existe pas de prescription de travaux sur les **BIENS** ou l'ensemble immobilier dont il dépendrait quant aux risques identifiés.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 19 avril 2022 et ses éventuelles annexes est demeuré ci-joint et annexé après mention.

#### **Annexe n° 7 : ERP TOULON**

##### 34.5.2.1 Concernant AIX EN PROVENCE

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé.

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les **BIENS ET DROITS** objets du présent apport est situé sur le territoire d'une commune où une zone à risque naturel, minier ou technologique est définie par un plan de prévention approuvé.

A ce titre le ou les risques pris en compte sur le territoire de la commune est ou sont les suivants :

- Feu de forêt
- Mouvement de terrain, sécheresse et réhydratation
- Inondation par ruissellement et coulée de boue

Les **BIENS** objets du présent apport sont localisés par rapport à la cartographie communale dans les zones à risques suivantes :

- Zone de sismicité : 4 (moyenne)

L'apporteur déclare en outre :

- Que les **BIENS** n'ont subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.
- Qu'il n'existe pas de prescription de travaux sur les **BIENS** ou l'ensemble immobilier dont il dépendrait quant aux risques identifiés.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 19 avril 2022 et ses éventuelles annexes est demeuré ci-joint et annexé après mention.

#### **Annexe n° 8 : ERP AIX EN PROVENCE**

### **ARTICLE 34 - COPROPRIETE**

#### **35.1 Concernant le bien de TOULON**

Le bien n'est pas soumis au régime de la copropriété.

#### **35.2 Concernant le bien d'AIX EN PROVENCE**

Les associés s'engagent à respecter le règlement de copropriété dont ils déclarent avoir connaissance.

Spécialement, ils acquitteront, pour le compte de la Société, à compter du jour de son entrée en jouissance, la quote-part des dépenses communes de toute nature ainsi que, le cas échéant, le coût des travaux mis en recouvrement, qu'ils soient exécutés, non exécutés ou en cours d'exécution.

Afin de rendre opposable au syndicat de copropriétaires le transfert de propriété et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes, une fois parfaites et définitives, doivent être notifiées sans délai par les soins du notaire soussigné au syndic en conformité des dispositions de ce décret.

Les associés déclarent que le syndic actuel de la copropriété est SG immobilier 11 cours Gambetta 13100 Aix-en-Provence.

## **ARTICLE 35 - FISCALITE**

### **35.1 Régime fiscal de la Société**

La Société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

### **35.2 Cession de parts représentatives d'un apport en nature**

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

### **35.3 Apports**

Les apports en nature purs et simples sont enregistrés gratuitement.

### **35.4 Contribution de sécurité immobilière**

#### *35.4.1 Concernant les biens situés à TOULON*

Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, il est rappelé que le bien apporté est évalué à **DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 EUR)**.

Soit une contribution à la sécurité immobilière de DEUX CENT TRENTE EUROS (230,00 EUR)

#### *35.4.2 Concernant les biens situés à AIX EN PROVENCE*

Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, il est rappelé que le bien apporté est évalué à **DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 EUR)**.

Soit une contribution à la sécurité immobilière de DEUX CENT DIX EUROS (210,00 EUR)

### **35.5 Déclaration sur les plus-values**

#### *35.5.1 Concernant les biens situés à TOULON*

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

1/ D'un acte contenant attestation immobilière suivant acte reçu par Maître André LAYET notaire à TOULON le 11 septembre 1980, publié au service de la publicité foncière de TOULON 1 le 1er octobre 1980, volume 4117, numéro 10, pour le quart (1/4) en nue-propriété.

Audit acte le bien a été évalué en pleine propriété à DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 EUR), soit la moitié en pleine propriété (1/2) objet de la succession évaluée à la somme de CENT QUINZE MILLE EUROS (115.000,00 EUR).

Par suite la nue-propriété compte tenu de l'âge de l'usufruitière au jour du décès (65 ans) évaluée à 60% soit la somme de SOIXANTE-NEUF MILLE EUROS (69.000,00 EUR), soit pour la moitié revenant à Madame Edwige CAUMONT : TRENTE-QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (34.500,00 EUR).

2/ D'un acte contenant donation-partage aux termes de laquelle la moitié (1/2) en pleine propriété et la moitié (1/2) de l'usufruit a été attribué à Madame Edwige CAUMONT, moyennant soulte, reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT, notaire à VINCENNES (94300) en date du 15 juin 2021 TOULON 2 le 18 juin 2021, volume 2021, numéro 12199.

Aux termes dudit acte, la MOITIE (1/2) en PLEINE-PROPRIETE et le QUART (1/4) en USUFRUIT de la maison située à TOULON (VAR) 83000 Quartier du Pont de Bois ou Hauteur des Arènes, rue Lefebure de Cerisy a été attribué à Madame Edwige CAUMONT.

Le bien était évalué en pleine-propriété à la somme de DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 EUR).

- la **moitié en pleine propriété** évalué pour CENT QUINZE MILLE EUROS (115.000,00 EUR),
- et la **moitié de l'usufruit** de la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 40% soit QUARANTE-SIX MILLE EUROS (46.000,00 EUR).

Soit pour la **moitié en pleine-propriété et la moitié en usufruit** transmis à la valeur de CENT SOIXANTE ET UN MILLE EUROS (161.000,00 EUR)

3/ D'un acte contenant licitation faisant cesser l'indivision pour le quart (1/4) en nue-propriété reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT, notaire à VINCENNES (94300) en date du 15 juin 2021 publié auprès du service de la publicité foncière de TOULON 2 le 18 juin 2021, volume 2021P numéro 12205.

Moyennant le prix de **TRENTE-QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (34.500,00 EUR)**, basé sur une valeur totale du BIEN de DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 EUR)

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

L'**APPORTEUR** déclare ne pas avoir d'impôt de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : la valeur d'apport étant égale à la valeur d'acquisition dans les trois transferts susvisés.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

#### *35.5.2 Concernant les biens situés à AIX EN PROVENCE*

##### 35.5.2.1 Monsieur François CHARLET

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur par suite des faits et actes suivants :

1/ Le **BIEN** a été reçu pour moitié en vertu d'un acte reçu par Maître RAVANAS, notaire à MALLEMORT (BOUCHES-DU-RHÔNE), le 4 mars 1999, contenant donation-partage par Monsieur Pierre Jean Amédée **CHARLET** et Madame Thérèse Suzanne Léonie **GOSSIN** réalisé au profit de Monsieur François CHARLET et de Madame Claire Jeanne Marguerite **SUPPO**.

La moitié du bien en pleine propriété transmise étant valorisée à CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE FRANCS (195.000,00 FRF) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE VINGT-NEUF MILLE SEPT CENT VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (29.727,56 EUR).

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 6 avril 1999, volume 1999P, numéro 3770.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

2/ L'autre moitié du **BIEN** a été acquise à titre de licitation faisant cesser l'indivision faite par Madame Claire Jeanne Marguerite **SUPPO** au profit du **DONATEUR** suivant acte reçu par Maître RAVANAS notaire à MALLEMORT, le 8 décembre 2001 et le 2 janvier 2002.

Cette cession a eu lieu moyennant le prix de CENT SOIXANTE-DIX MILLE FRANCS (170.000,00 FRS) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE VINGT-CINQ MILLE NEUF CENT SEIZE EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (25.916,33 EUR).

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de AIX-EN-PROVENCE 1 le 8 février 2002, volume 2002P, numéro 1507.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

Il est rappelé que les biens et droits immobiliers objets du présent apport appartiennent à l'apporteur uniquement à concurrence de l'usufruit par suite de la donation de la nue-propriété des biens et droits immobiliers suivant acte reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT, notaire à VINCENNES, le 17 mars 2022, au profit de Monsieur Tom CHARLET-CAUMONT.

Pour le calcul de la plus-value, conformément aux dispositions de l'article 621 du Code civil, les parties conviennent de répartir la valeur du bien entre l'usufruit et la nue-propriété suivant la méthode retenue à l'article 669 du Code Général des Impôts.

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

L'**APPORTEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de verser au trésor public le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048 M.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Il est précisé que le montant net de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

#### **35.5.2.2 Monsieur Tom CHARLET-CAUMONT**

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur par suite des faits et actes suivants :

Donation de la nue-propriété suivant acte reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT, notaire à VINCENNES, le 17 mars 2022, au profit de Monsieur Tom CHARLET-CAUMONT. Monsieur François CHARLET se réservant l'usufruit.

Audit acte la pleine propriété des biens objets de la donation a été valorisée à la somme de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 EUR), soit une valeur donnée compte tenu de l'âge de l'usufruitier (50%) pour un montant de CENT CINQ MILLE EUROS (105.000,00 EUR).

Une copie de cet acte est actuellement en cours de publication auprès du service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE 1.

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

L'apporteur déclare ne pas avoir d'impôt de plus-values à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-value étant les suivants : la valeur d'apport est égale à la valeur déclarée dans l'acte d'acquisition des droits apportés.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values

#### **35.6 Domicile fiscal (pour l'ensemble des apporteurs)**

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de 130-132 RUE DE LA JARRY – 94304 VINCENNES CEDEX et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

#### **ARTICLE 36 - MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

#### **ARTICLE 37 - FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes 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.

#### **ARTICLE 38 - RECAPITULATIF DES ANNEXES**

<i>Annexe n° 1 : Procuration de Madame Vanessa BALDINI .....</i>	<i>2</i>
<i>Annexe n° 2 : Etat hypothécaire .....</i>	<i>6</i>
<i>Annexe n° 3 : Etat hypothécaire .....</i>	<i>10</i>
<i>Annexe n° 4 : Origine de propriété antérieure .....</i>	<i>12</i>
<i>Annexe n° 5 : Copie de la déclaration d'intention d'aliéner .....</i>	<i>27</i>
<i>Annexe n° 6 : Copie de la déclaration d'intention d'aliéner .....</i>	<i>27</i>
<i>Annexe n° 7 : ERP TOULON.....</i>	<i>31</i>
<i>Annexe n° 8 : ERP AIX EN PROVENCE.....</i>	<i>31</i>

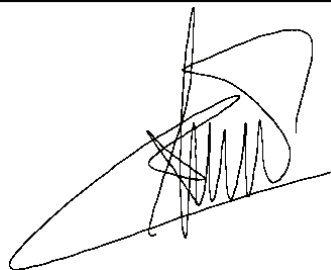
#### **DONT ACTE sans renvoi**

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

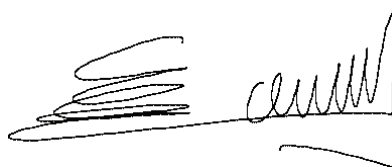
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

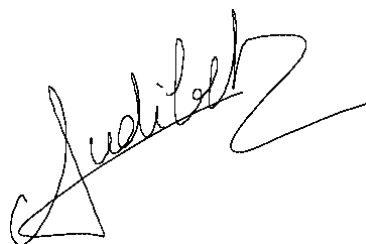
**M. CHARLET François a  
signé**  
à VINCENNES  
le 27 juin 2022



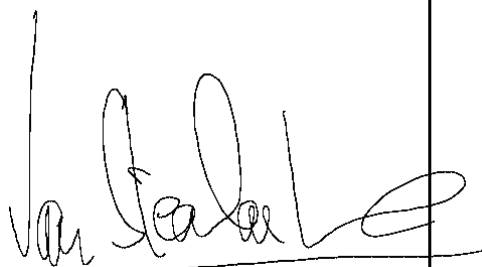
**Mme CHARLET  
Edwige a signé**  
à VINCENNES  
le 27 juin 2022



**Mme AUDIBET Julia  
agissant en qualité de  
représentant a signé**  
à VINCENNES  
le 27 juin 2022



**et le notaire Me VAN  
STEENLANDT  
PHILIPPE a signé**  
à VINCENNES  
L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX  
LE VINGT SEPT JUIN





N° de gestion 2022D01479

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**  
à jour au 1 août 2024

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

*Immatriculation au RCS, numéro* 915 339 196 R.C.S. Créteil  
*Date d'immatriculation* 08/07/2022  
*Dénomination ou raison sociale* **2CFET**  
*Forme juridique* Société civile immobilière  
*Capital social* 440.000,00 Euros  
*Adresse du siège* 18 Avenue Aubert 94300 Vincennes  
*Activités principales* Gestion, administration des biens et droits immobiliers.  
*Durée de la personne morale* Jusqu'au 08/07/2121

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES**

**Gérant - Associé**

*Nom, prénoms* CHARLET François Michel Louis  
*Date et lieu de naissance* Le 10/07/1970 à Paris 10e Arrondissement (75)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* 18 Avenue Aubert 94300 Vincennes

**Gérant - Associé**

*Nom, prénoms* CAUMONT Edwige Emmanuelle  
*Date et lieu de naissance* Le 08/05/1971 à Rochefort (17)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* 18 Avenue Aubert 94300 Vincennes

**Associé**

*Nom, prénoms* CHARLET-CAUMONT Tom Pierre Jean  
*Date et lieu de naissance* Le 21/05/2005 à Saint-Mandé (94)  
*Nationalité* Française  
*Domicile personnel* 18 Avenue Aubert 94300 Vincennes

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

*Adresse de l'établissement* 18 Avenue Aubert 94300 Vincennes  
*Activité(s) exercée(s)* Gestion, administration des biens et droits immobiliers.  
*Date de commencement d'activité* 27/06/2022  
*Origine du fonds ou de l'activité* Création  
*Mode d'exploitation* Exploitation directe

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

Liste des annexes :

- Annexe 1 : Statuts constitutifs de la SCI 2CFET
- Annexe 2 : K-bis de la SCI "2CFET"

## **2CFET**

Société Civile Immobilière

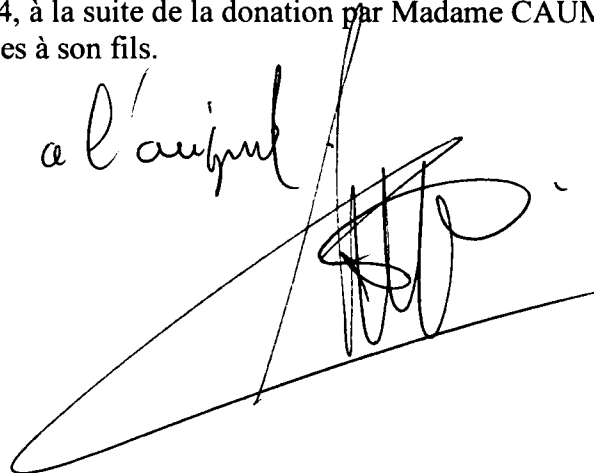
Capital : 440.000 €

Siège social : VINCENNES (94300) – 18 Avenue Aubert

915 339 196 R.C.S. VINCENNES

Statuts modifiés le 12 août 2024, à la suite de la donation par Madame CAUMONT de la nue-propriété de 20 000 parts sociales à son fils.

*Conferme à l'original*

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive representation of the name 'CAUMONT'.

# STATUTS CONSTITUTIFS

## TITRE I CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

### ARTICLE 1 - FORME

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

### ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la mise à disposition gratuite au profit de tout titulaire de droits en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété portant sur la Société, la location et à titre exceptionnel l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société, 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'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, l'administration, la location et à titre exceptionnel l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société, de tous droits sociaux, directement ou indirectement, dans toutes sociétés françaises ou étrangères, ayant pour objet, directement ou indirectement, la détention d'un patrimoine immobilier ;
- Et ce, soit au moyen de capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre d'accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptible d'en favoriser le développement, en ce compris le cautionnement de filiales ;
- Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières et immobilières à caractère civil 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.

### ARTICLE 3 - DÉNOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est : « **2CFET** ».

Les actes et documents émanant de la Société doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement de la mention « Société civile immobilière » et de l'énonciation de son capital.

### ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à : **94300 VINCENNES – 18, avenue Aubert.**

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la gérance, et en tout autre lieu par décision collective extraordinaire des associés

### ARTICLE 5 - DURÉE

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

**TITRE II**  
**CAPITAL SOCIAL**

**ARTICLE 6 - APPORTS**

1. A la constitution de la Société, il a été apporté :

	<b>Parts en usufruit</b>	<b>Parts en usufruit successif</b>	<b>Parts en nue-propiété</b>	<b>Parts en pleine propriété</b>
<b>1°/ Madame Edwige CAUMONT</b> : à concurrence de 23 000 parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 23.000, et de l'usufruit successif de 21.000 parts numérotées de 23.001 à 44.000, ci .....		<b>21 000</b>		<b>23 000</b>
<b>2°/ Monsieur François CHARLET</b> : à concurrence de 21.000 parts en usufruit, numérotées de 23.001 à 44.000, ci .....	<b>21 000</b>			
<b>3°/ Monsieur Tom CHARLET-CAUMONT</b> : à concurrence de 21.000 parts en nue-propiété numérotées de 23.001 à 44.000, ci .....			<b>21 000</b>	
Total égal au nombre de parts composant le capital social .....	<b>44 000</b>			

2. Par acte authentique reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT le 12 août 2024, Madame CAUMONT a procédé à la donation de la nue-propiété des parts de la Société numérotées de 1 à 20 000.

**ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est d'un montant QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440 000,00 EUR)

Il est divisé en QUARANTE-QUATRE MILLE EUROS (44 000,00 EUR) parts sociales, d'une valeur nominale de DIX EUROS (10,00 EUR), numérotées de 1 à 44 000, attribuées aux associés de la manière suivante :

	<b>Parts en usufruit</b>	<b>Parts en usufruit successif</b>	<b>Parts en nue-propiété</b>	<b>Parts en pleine propriété</b>
<b>1°/ Madame Edwige CAUMONT</b> : à concurrence de 20 000 parts en usufruit, numérotées de 1 à 20.000, à concurrence de 3.000 parts en				

nue-propriété numérotées de 21.000 à 23.000 et de l'usufruit successif de 21.000 parts numérotées de 23.001 à 44.000, ci .....	<b>20 000</b>	<b>21 000</b>		<b>3 000</b>
<b>2°/ Monsieur François CHARLET</b> : à concurrence de 21.000 parts en usufruit, numérotées de 23.001 à 44.000, et de l'usufruit successif de 20.000 parts numérotées de numérotées de 1 à 20.000, ci .....	<b>21 000</b>	<b>20 000</b>		
<b>3°/ Monsieur Tom CHARLET-CAUMONT</b> : à concurrence de 41 000 parts en nue-propriété numérotées de 1 à 41.000, ci .....			<b>41 000</b>	
Total égal au nombre de parts composant le capital social .....	<b>44 000</b>			

## **ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

### **8.1 Augmentation de capital**

#### *8.1.1 Modalités*

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices. Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront être agréés dans les conditions de l'article 10.2 des présents statuts.

#### *8.1.2 Droit préférentiel de souscription*

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

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propriété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propiétaire 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 ou par courrier électronique, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propiétaire pour la nue-propriété. Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires 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 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article 10.

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 15 jours.

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

#### *8.1.3 Pacte de préférence en cas de démembrement de parts*

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-proprétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-proprétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-proprétaire 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-proprétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

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

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

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier de justice ou par courrier électronique, 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.

## **8.2 Réduction du capital**

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

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

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

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

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

## **TITRE III** **PARTS SOCIALES**

### **ARTICLE 9 - DROITS ATTACHES AUX PARTS**

#### **9.1 Cas général**

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé résultent 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, sauf dispositions contraires des statuts.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, sauf dispositions contraires des statuts. Chaque part sociale donne droit à une voix.

Il est tenu au siège social un registre, coté et paraphé par la gérance en fonction de la date d'ouverture dudit registre.

Ce registre contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

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

## **9.2 Minorité**

Dans les rapports entre associés, ceux d'entre eux qui seraient mineurs ne sont tenus au passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux. En conséquence, les autres associés sont tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur associé de la Société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la Société, ce dernier sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

Par ailleurs, ainsi qu'il sera indiqué ci-après à l'article 14.3, dans tous les actes contenant des engagements conclus par la gérance au nom de la Société, la gérance sera tenue, sous sa responsabilité, d'obtenir des créanciers leur renonciation formelle au droit d'agir en remboursement contre les associés mineurs, de telle sorte que lesdits créanciers ne puissent, par suite de cette renonciation, intenter d'actions et de poursuites que contre la Société et les associés majeurs, à l'exception de tout bien appartenant auxdits associés mineurs.

## **9.3 Indivision**

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

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires conservant le droit d'assister aux assemblées générales.

## **9.4 Démembrement de propriété**

### *9.4.1 Droits de vote*

Lorsque des parts sociales font l'objet d'un démembrement scindant la propriété entre l'usufruit et la nue-propriété, l'usufruitier exerce seul, sous réserve du droit de participation à l'assemblée du nu-propiétaire défini ci-après, le droit de vote attaché auxdites parts sociales, à l'exception des décisions augmentant les engagements des associés, celles qui concernent le changement de forme de la Société, le changement de nationalité de la Société, la prorogation de la durée de la Société, sa dissolution anticipée et sa fusion, pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-propiétaire. L'usufruitier décide ainsi seul de l'affectation des bénéfices issus tant du résultat courant que du résultat exceptionnel.

Le nu-propiétaire ou l'usufruitier doit, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles l'usufruitier ou le nu-propiétaire exerce le droit de vote. Le nu-propiétaire ou l'usufruitier bénéficie du droit à l'information et du droit à la communication des documents sociaux. Il émet un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote de l'usufruitier ou du nu-propiétaire

et peut obtenir que soient consignées dans le procès-verbal de la délibération de l'assemblée ses observations éventuelles ; la même faculté lui est offerte en cas de consultation écrite.

En outre, il est rappelé que lorsque la décision résulte du consentement de tous les associés exprimé dans un acte, l'usufruitier et le nu-proprétaire doivent intervenir à cet acte au titre de leur droit de vote ou de leur droit de participer à la décision collective.

#### *9.4.2 Droits financiers*

Les droits sur les bénéfices distribués sont répartis entre l'usufruitier et le nu-proprétaire de la manière suivante :

- Lorsqu'il s'agit du bénéfice d'un exercice, la part du résultat courant revient au seul usufruitier en pleine propriété ;
- Lorsqu'il s'agit du bénéfice d'un exercice portant sur la part du résultat exceptionnel, lorsqu'il s'agit d'un prélèvement sur les réserves, primes d'émission, de fusion ou d'apport, sur le report à nouveau ou le boni de liquidation, les sommes distribuées reviennent à l'usufruitier en quasi-usufruit conformément à l'article 587 du Code civil, à charge pour lui de les restituer au nu-proprétaire à l'expiration de l'usufruit. A cet égard, il est conseillé de conclure une convention de quasi-usufruit par acte authentique ou sous seing privé enregistrée préalablement à la décision de distribution afin notamment de s'assurer de l'opposabilité à l'administration fiscale de la dette de restitution à la charge de l'usufruitier.

#### *9.4.3 Contribution au passif*

Dans la mesure où l'usufruitier bénéficie seul en pleine propriété des résultats courants, seul l'usufruitier est tenu à l'obligation de comblement de passif. En conséquence, c'est l'usufruitier, et non le nu-proprétaire, qui bénéficiera le cas échéant du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la Société.

## **ARTICLE 10 - MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – RETRAIT D'UN ASSOCIE**

### **10.1 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, ou qu'après transfert sur les registres de la Société. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous seing privé.

Les cessions de parts sont libres entre les associés fondateurs ainsi que celles faites à ou entre leurs descendants. Toutes les autres cessions, à titre onéreux ou à titre gratuit, et opérations assimilées (échanges, apports à la Société, attribution à la suite d'une liquidation d'un régime matrimonial...) sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

### **10.2 Procédure d'agrément**

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant notifie le projet de cession avec demande d'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire ou par courrier électronique, à la Société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel 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.

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

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.

### *10.2.1 En cas d'agrément*

La cession doit être régularisée dans le délai prévu.

### *10.2.2 En cas de refus d'agrément*

Chacun des 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 parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

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

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

## **10.3 Retrait d'associé**

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

La décision collective devra être prise dans le délai de trois mois à compter de la demande de retrait envisagée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique.

Le retrait peut être également autorisé pour justes motifs par une décision du Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant en référé.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts dont la valeur, à défaut d'accord amiable, sera fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, aux frais de l'associé demandeur du retrait.

En cas de remboursement en numéraire, les autres associés pourront se porter acquéreur desdites parts au prix fixé, la Société devant effectuer le rachat des parts non acquises en vue de leur annulation.

Si les parts de l'associé qui se retire constituent la rémunération d'un apport en nature effectué lors de la constitution ou d'une augmentation de capital et si cet apport en nature existe dans l'actif social, l'associé peut demander l'attribution de ce bien, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code Civil.

La valeur des droits sociaux de l'associé qui se retire est payable comptant au jour de la réalisation effective du rachat.

En cas de démembrement des parts, l'équivalence du droit de l'usufruitier est assurée par le mécanisme de la subrogation réelle : qu'il s'agisse d'un rachat par les autres associés, par un ou des tiers désignés par eux ou par la Société elle-même, le droit de l'usufruitier se reporte ainsi sur les sommes versées et se trouve alors régi par les dispositions de l'article 587 du Code Civil.

En cas d'attribution par la Société à l'associé retrayant d'un actif non consommable, le droit de l'usufruitier se reporte sur le bien offert en contrepartie de l'annulation des parts démembrées.

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la Société, conformément aux dispositions ci-dessus, les autres associés peuvent, à l'unanimité, décider de la dissolution anticipée de la Société.

## **10.4 Nantissement – Réalisation forcée**

Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions fixées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales.

## **ARTICLE 11 - DECES - MUTATION PAR DECÈS**

En cas de décès d'un associé, la Société n'est pas dissoute mais continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant, sous réserve de l'agrément préalable unanime des associés survivants.

Jusqu'à la décision d'agrément, les parts sociales des héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant restent indivises. Les copropriétaires desdites parts sociales indivises doivent justifier de la désignation d'un mandataire commun chargé de les représenter pendant la durée de l'indivision, choisi parmi les associés survivants.

Pour l'exercice de leurs droits d'associés, les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant doivent justifier de leur identité personnelle et de leurs qualités héréditaires, le gérant pouvant exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant cette qualité.

En cas de refus d'agrément par les associés survivants, les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant ont droit à une indemnité correspondant à la valeur des parts sociales de l'associé décédé au jour du décès. La valeur des parts est déterminée dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil et est reversée soit par les nouveaux titulaires de celle-ci, soit par la Société elle-même aux ayants droit de l'associé. Les frais d'expertises seront supportés par moitié par la Société, et par moitié par la succession ou les ayants droit évincés selon le cas.

## **ARTICLE 12 - PROCEDURE COLLECTIVE – DECONFITURE D'UN ASSOCIE**

Si un associé est mis en état de liquidation judiciaire, 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 l'article 1843-4 du Code Civil.

Il en sera de même en cas de redressement judiciaire suivi ou non suivi du maintien de l'activité et aboutissant à la cession totale ou partielle de l'entreprise.

## **ARTICLE 13 - REUNION DE TOUTES LES PARTS EN UNE SEULE MAIN**

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société.

Toutefois à défaut de régularisation, dans un délai d'un an, tout intéressé pourra demander la dissolution judiciaire de la Société.

## **TITRE IV**

### **ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

## **ARTICLE 14 - GÉRANCE**

### **14.1 Nomination du gérant**

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 19.

### **14.2 Gestion des biens et affaires de la Société**

Le ou les gérants sont tenus de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales. Chacun d'eux peut, sous sa responsabilité personnelle, déléguer temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités. Le ou les gérants sont expressément habilités à mettre les statuts de la Société en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification de ces modifications par décision des associés représentant plus des trois-quarts des parts sociales.

La gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

En cas de pluralité de gérants, chaque co-gérant dispose du droit de s'opposer à toute opération non encore conclue. L'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses co-gérants est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci. La conclusion des opérations s'apprécie différemment selon le type d'opérations visées. En matière contractuelle, l'opposition doit intervenir avant l'échange des consentements. Pour les actions en justice engagées par la Société, la date limite de validité de l'opposition correspond à la date de dépôt de la requête au greffe du Tribunal compétent. L'opposition du co-gérant peut être faite sous une forme quelconque pourvu qu'elle soit nettement affirmée.

Le gérant, ou chacun des gérants s'ils sont plusieurs, a la signature sociale, donnée par les mots « Pour la Société - Le gérant », suivis de la signature du gérant.

### **14.3 Pouvoirs**

Dans ses rapports avec les tiers, le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

Il peut seul acheter, vendre ou échanger tous immeubles, contracter des emprunts, constituer des hypothèques sur les immeubles sociaux, procéder à toute acquisition, fusion ou apport de tout ou partie des biens sociaux, engager la Société en qualité de caution de l'une de ses filiales, et plus généralement faire des actes de disposition au nom de la Société.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, dans tous les actes contenant des engagements conclus par la gérance au nom de la Société, la gérance sera tenue, sous sa responsabilité, d'obtenir des créanciers leur renonciation formelle au droit d'agir en remboursement contre les associés mineurs, de telle sorte que lesdits créanciers ne puissent, par suite de cette renonciation, intenter d'actions et de poursuites que contre la Société et les associés majeurs, à l'exception de tout bien appartenant auxdits associés mineurs.

### **14.4 Durée des fonctions**

La durée des fonctions de gérant est indéterminée. Celles-ci cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission. La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée ou par courrier électronique.

Le gérant est révocable par décision unanime des associés.

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

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

### **14.5 Rémunération**

Chacun des gérants a droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel, ou à la fois fixe et proportionnel à passer par frais généraux. Les modalités d'attribution de cette rémunération ainsi que son montant sont fixés par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements.

### **14.6 Décisions collectives des associés**

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

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

## **ARTICLE 15 - INFORMATION DES ASSOCIÉS**

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

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

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

## TITRE V

### **DECISIONS COLLECTIVES**

#### **ARTICLE 16 - ASSEMBLES GENERALES**

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

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Les assemblées peuvent également avoir lieu par visioconférence. Un ou plusieurs associés - ou leur mandataire choisi parmi le conjoint, un autre associé ou par la personne désignée dans le cadre d'un mandat de protection future ou d'un mandat à effet posthume - représentant au moins la moitié du capital social peuvent par lettre recommandée ou courrier électronique demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé 15 jours au moins avant la réunion ou par courrier électronique dans les conditions de l'article 1127-5 du Code civil, ce que les associés acceptent. La lettre de convocation indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée apparaissent clairement, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint, par un autre associé justifiant de son pouvoir ou par la personne désignée dans le cadre d'un mandat de protection future ou d'un mandat à effet posthume.

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

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

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

#### **ARTICLE 17 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE**

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance ou par échanges de courriers électroniques.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée ou par courrier électronique dans les conditions de l'article 1127-5 du Code civil, ce que les associés acceptent, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

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

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

#### **ARTICLE 18 - DÉCISIONS CONSTATÉES DANS UN ACTE**

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

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations.

## **ARTICLE 19 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

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

Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats. Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins la moitié du capital social, à l'exception de la révocation du ou des gérants laquelle ne peut être décidée qu'à l'unanimité des associés ainsi qu'il est énoncé à l'article 14.4 des présents statuts.

## **ARTICLE 20 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

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

Elle est notamment compétente pour décider :

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

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Si la société ne comprend que deux associés, toutes décisions, ordinaires et extraordinaires, sont prises à l'unanimité.

## **ARTICLE 21 - CONVENTIONS REGLEMENTEES**

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

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

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

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

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

## TITRE VI **COMPTES SOCIAUX**

### **ARTICLE 22 - EXERCICE SOCIAL**

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

### **ARTICLE 23 - DÉTERMINATION ET AFFECTATION DU RÉSULTAT**

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

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

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

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

Les bénéfices nets peuvent être portés, en tout ou partie, à un compte de réserve ou reportés à nouveau ou encore être répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, sous réserve du dispositif prévu à l'article 9.4.2 en présence d'un démembrement de propriété le tout selon la décision prise en la forme ordinaire par la collectivité des associés.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, sauf en présence de mineurs comme il est dit à l'article 9.2, et par le seul usufruitier en cas de démembrement de propriété des parts, comme il est dit à l'article 9.4.3.

## TITRE VII **DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 24 - COMPTES COURANTS**

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.

### **ARTICLE 25 - DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ**

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

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

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

### **ARTICLE 26 - LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ**

Le liquidateur est désigné par la collectivité des détenteurs de droits de vote statuant comme en matière ordinaire ou à défaut par décision de justice à la demande de tout intéressé. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et rémunération.

Durant la liquidation, les détenteurs de droits de vote peuvent prendre des décisions ordinaires ou extraordinaires afférentes à la liquidation.

Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés, pleins propriétaires, nus-propriétaires et aux usufruitiers, sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les détenteurs de droits de vote pour ce type de décision après approbation des comptes définitifs de la liquidation. A défaut d'approbation ou de consultation

des associés, pleins propriétaires, nus-propriétaires ou des usufruitiers, il est statué sur les comptes de sur la clôture de la liquidation par décision de justice à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Toutefois, en cas de démembrement de propriété, les sommes revenant aux parts démembrées, provenant tant du remboursement du capital social que du boni de liquidation, seront réparties ou attribuées selon les règles édictées à l'article 9.4.2 des présents statuts, applicables au jour de la liquidation sauf décision différente prise d'un commun accord par les usufruitiers et les nus-propriétaires concernés. Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, s'appliquent au partage entre associés.

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

#### **ARTICLE 27 - 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**