

Bordereau attestant l'exactitude des informations - FREJUS - 8303 - Actes des sociétés (A) -  
Dépôt le 23/10/2024 - 6461 - 2023 D 00517 - 978 660 371 - 2J

- LE 27 JUIN 2024 -

- DONATION-PARTAGE -

Par M. et Mme ROBERT  
Au profit de leurs deux enfants

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
NANTERRE

Le 09/07/2024 Dossier 2024 00036196, référence 9214P03 2024 N 01095

Enregistrement : 0 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Zero Euro

Montant reçu : Zero Euro

  
G. SALVADOR  
Agent des Finances Publiques

21419401 AM/TS

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

**A NANTERRE (Hauts-de-Seine), 3 rue Jules Gautier  
PARDEVANT Maître Arnaud MOUTIEN Notaire soussigné, Membre de la  
Société par Actions Simplifiée « LÉPANY et Associés » titulaire d'un Office  
Notarial à NANTERRE (Hauts-de-Seine), 3 rue Jules Gautier et à PARIS 17<sup>ème</sup>  
ARRONDISSEMENT (75017), 4 rue du Général Lanrezac, identifié sous le  
numéro CRPCEN 92008,**

**EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **DONATEURS**

Monsieur Loïc Jean-Bernard **ROBERT**, retraité, et Madame Isabelle Antoinette Renée **BEAULIEU**, retraitée, demeurant ensemble à SAINT-RAPHAEL (83700) 319 avenue des Cyclamens.

Monsieur est né à PARIS 16<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT (75016), le 7 février 1960,

Madame est née à ALENCON (61000), le 10 août 1963.

Mariés à la mairie de MAISONS-LAFFITTE (78600), le 28 juin 2014 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 Pierre CHAMBRÿ, Notaire à MALAKOFF (92240), le 19 mai 2014.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

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



**DONATAIRES**

1°) Monsieur Jérémy Georges Valentin **ROBERT**, responsable commercial, époux de Madame Marie Bénédicte Annick **GUICHARD**, demeurant à LYON 4ÈME ARRONDISSEMENT (69004), 32 rue Thevenet.

Né à MONTMORENCY (95160), le 5 février 1993.

Marié à la mairie de VINCENNES (94300), le 29 janvier 2021 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 Antoine VRIGNAUD, notaire à CALUIRE-ET-CUIRE (69300), le 21 janvier 2020.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Jordan Jean Daniel **ROBERT**, senior entreprise account manager, demeurant à NEW YORK CITY (11249) (ETATS-UNIS), 162 metropolitain avenue.

Né à MONTMORENCY (95160), le 6 décembre 1989.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

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

**Monsieur Jérémy ROBERT, fils du "DONATEUR"** et héritier présomptif pour la moitié ab intestat.

**Monsieur Jordan ROBERT, fils du "DONATEUR"** et héritier présomptif pour la moitié ab intestat.

**DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties déclarent :

- Que leur état-civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.
- Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement et spécialement pour le **DONATEUR** ne pas être soumis à une procédure de rétablissement personnel.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, si le **DONATEUR** a demandé des aides sociales récupérables



dans les dix années précédant la présente donation, ou s'il devait en demander dans les dix ans suivant la présente donation, l'Etat ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre des **DONATAIRES**.

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Loïc ROBERT n'est pas présent à l'acte et est représenté par Monsieur Tanguy SERVANCKX, collaborateur de l'étude, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une procuration reçue par Maître Arnaud MOUTIEN, Notaire soussigné, en date du 27 mai 2024.

- Madame Isabelle ROBERT n'est pas présente à l'acte et est représentée par Monsieur Tanguy SERVANCKX, collaborateur de l'étude, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une procuration reçue par Maître Arnaud MOUTIEN, Notaire soussigné, en date du 27 mai 2024.

- Monsieur Jérémy ROBERT n'est pas présent à l'acte et est représenté par Madame Laura KRAWIECKI, Collaboratrice de l'étude, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une procuration reçue par Maître Arnaud MOUTIEN, Notaire soussigné, en date du 24 mai 2024.

- Monsieur Jordan ROBERT n'est pas présent à l'acte et est représenté par Madame Laura KRAWIECKI, Collaboratrice de l'étude, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une procuration reçue par Maître Arnaud MOUTIEN, Notaire soussigné, en date du 24 mai 2024.

#### **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 Monsieur Loïc Jean-Bernard ROBERT :**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Contrat de mariage.
- Carte nationale d'identité.

##### **Concernant Madame Isabelle BEAULIEU :**

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



- Contrat de mariage.
- Carte nationale d'identité.

**Concernant Monsieur Jérémy Georges Valentin ROBERT:**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Contrat de mariage.
- Carte nationale d'identité.

**Concernant Monsieur Jordan Jean Daniel ROBERT:**

- Extrait d'acte de naissance.
- Passeport.

**Concernant la SCI 2J :**

- Extrait K-bis
- Statuts
- Certificat d'absence de procédure
- Etat d'endettement délivré et certifié par le greffier

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

Le **DONATEUR** déclare ne pas être un entrepreneur individuel tel que défini par le premier alinéa de l'article L 526-22 du Code de commerce sont littéralement rapportés :

*"L'entrepreneur individuel est une personne physique qui exerce en son nom propre une ou plusieurs activités professionnelles indépendantes."*

**EXPOSE**

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

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

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

En vue de prévenir toutes difficultés que pourrait faire naître, après son décès, le partage de certains de ses biens entre eux, le **DONATEUR** leur a proposé, ce qu'ils



ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé desdits biens que ces biens soient propres ou communs.

#### **DONATION ANTERIEURE NON INCORPOREE**

Monsieur Loïc ROBERT, **DONATEUR** aux présentes, déclare avoir consenti, jusqu'à ce jour, la donation suivante :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre CHAMBY, Notaire à MALAKOFF, le 18 février 2017, Monsieur Loïc ROBERT a consentie par donation-partage au profit des deux donataires aux présentes :

- La toute propriété de sommes d'argent d'un montant de CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000,00 EUR) au profit de Monsieur Jérémy ROBERT.
- La toute propriété de sommes d'argent d'un montant de QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR) au profit de Monsieur Jordan ROBERT.

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

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

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

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

*Pour le calcul des abattements et réductions édictés par les articles 779, 784, 790 B, 790 D, 790 E et 790 F il est tenu compte des abattements et des réductions effectués sur les donations antérieures visées au deuxième alinéa consenties par la même personne."*

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



## DONATION-PARTAGE

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

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

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

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

#### - Biens personnels de Madame Isabelle ROBERT

##### Article un

La nue-propriété des 25 parts sociales numérotées de 52 à 76 de la société civile immobilière dénommée 2J dont le siège social est à SAINT-RAPHAËL (83700), 319 avenue des cyclamens, au capital de 1 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 978 660 371.

##### Evaluation

Évalué pour la totalité en pleine propriété à DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 50% soit CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CENT VINGT-CINQ EUROS,  
 Ci, ..... 125,00 EUR

##### Article deux

La nue-propriété des 24 parts sociales numérotées de 77 à 100 de la société civile immobilière dénommée 2J dont le siège social est à SAINT-RAPHAËL (83700), 319 avenue des cyclamens, au capital de 1 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 978 660 371.



**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 50% soit CENT VINGT EUROS (120,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CENT VINGT EUROS,  
Ci, ..... 120,00 EUR

**Ensemble** ..... **245.00 EUR**

**- Biens personnels de Monsieur Loic ROBERT**

**Article trois**

La nue-propriété des 25 parts sociales numérotées de 1 à 25 de la société civile immobilière dénommée 2J dont le siège social est à SAINT-RAPHAËL (83700), 319 avenue des cyclamens, au capital de 1 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 978 660 371.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 40% soit CENT EUROS (100,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CENT CINQUANTE EUROS,  
Ci, ..... 150,00 EUR

**Article quatre**

La nue-propriété des 26 parts sociales numérotées de 26 à 51 de la société civile immobilière dénommée 2J dont le siège social est à SAINT-RAPHAËL (83700), 319 avenue des cyclamens, au capital de 1 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 978 660 371.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à DEUX CENT SOIXANTE EUROS (260,00 EUR),



rtage  
Code  
nés.

TAGER  
AUX

SCALITE

civile  
, 319  
méro

UROS

gard à

EUR

civile  
, 319  
iméro

OCIÉS

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 40% soit CENT QUATRE EUROS (104,00 EUR),

Soit pour la nue-propiété d'une valeur de CENT CINQUANTE-SIX EUROS,  
Ci, ..... 156,00 EUR

**Ensemble** ..... **306,00 EUR**

**Valeur totale de la masse** ..... : **551,00 EUR**

#### DEUXIEME PARTIE - VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent à la moitié de la masse des biens donnés et partagés soit **DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (275,50 EUR)**.

#### TROISIEME PARTIE - ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

##### **Attributions à Monsieur Jérémy ROBERT**

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

**- La nue-propiété du bien désigné à l'article un de la masse**  
(25 parts de la SCI 2J appartenant à Madame Isabelle ROBERT)

D'une valeur de CENT VINGT-CINQ EUROS,  
Ci, ..... 125,00 EUR

**- La nue-propiété du bien désigné à l'article trois de la masse**  
(25 parts de la SCI 2J appartenant à Monsieur Loïc ROBERT).

D'une valeur de CENT CINQUANTE EUROS,  
Ci, ..... 150,00 EUR

**- La somme de ZÉRO EURO ET CINQUANTE CENTIMES** due à titre de soulte par Monsieur Jordan ROBERT,  
Ci..... 00,50 EUR



Soit total égal à..... 275,50 EUR

**Attributions à Monsieur Jordan ROBERT**

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

**- La nue-propiété du bien désigné à l'article deux de la masse**  
(24 parts de la SCI 2J appartenant à Madame Isabelle ROBERT)

D'une valeur de CENT VINGT EUROS,  
Ci,..... 120,00 EUR

**- La nue-propiété du bien désigné à l'article quatre de la masse**  
(26 parts de la SCI 2J appartenant à Monsieur Loïc ROBERT).

D'une valeur de CENT CINQUANTE-SIX EUROS,  
Ci,..... 156,00 EUR

**- A charge de régler la somme de ZÉRO EURO ET CINQUANTE CENTIMES** à titre  
de soulte à Monsieur Jérémy ROBERT,  
Ci ..... 00,50 EUR

Soit total égal à..... 275,50 EUR

**PAIEMENT DE LA SOULTE**

Le montant de la soulte est de ZÉRO EURO ET CINQUANTE CENTIMES (0,50 EUR),  
ce montant est payé comptant par le **DONATAIRE** redevable, en dehors de la  
comptabilité du Notaire soussigné, au **DONATAIRE** bénéficiaire qui le reconnaît et  
en consent bonne et valable quittance.

**DONT QUITTANCE**

**QUATRIEME PARTIE  
CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE**



### **CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE**

La présente donation-partage est consentie à titre d'**avancement de part successorale**. Les biens donnés s'imputent sur la part de réserve des **DONATAIRES** conformément à l'article 1077 du Code civil.

### **MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE**

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au moment du décès du **DONATEUR** selon leur valeur au jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun des enfants ayant reçu et accepté un lot dans le partage anticipé et aucune réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent n'ayant été stipulée.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE**

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

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

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

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

#### **CLAUSE D'EXCLUSION DU REGIME DE L'INDIVISION DU PACS**

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** exige que le ou les **BIENS** présentement donnés restent exclus de tout régime de l'indivision du PACS présente ou à venir des **DONATAIRES**.

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

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

#### **RESERVE DU DROIT DE RETOUR**

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



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

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

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

En cas d'exercice du droit de retour, celui-ci s'exercera, non en considération de l'origine des **BIENS** mais selon la quote-part des **BIENS** donnés par le **DONATEUR** au **DONATAIRE** dans la masse totale des **BIENS** donnés et partagés.

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

En cas d'aliénation d'un ou plusieurs **BIENS** autorisée par le **DONATEUR** sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera en valeur sur le prix de vente. Il ne pourra pas s'exercer sur les biens acquis en remploi.

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

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

Lorsque le droit de retour conventionnel ne s'exerce pas, le **DONATEUR** 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. Le **DONATEUR** n'a pas la faculté de renoncer à ce droit légal de nature successorale avant l'ouverture de la succession en question.

#### **INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR**

Le **DONATEUR** interdit formellement aux **DONATAIRES** qui s'y soumettent, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres donnés aux présentes,



pendant sa vie, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes pendant la même durée, sauf accord exprès

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

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

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

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès, et est fondée aux présentes sur la jouissance paisible des droits usufruitiers des **DONATEURS**.

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

#### **ACTION REVOCATOIRE**

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

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

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

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

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

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

*3° S'il lui refuse des aliments."*

#### **Action révocatoire pour cause d'ingratitude**

Le **DONATEUR** se réserve expressément le droit d'agir en révocation de la présente donation pour cause d'ingratitude du **DONATAIRE** dans les conditions prévues aux articles 955 et 957 du Code civil.

Les parties sont informées que la révocation pour ingratitude, une fois prononcée par le juge, n'a pas d'effet rétroactif. La révocation ne préjudicie ni aux aliénations, ni aux sûretés et autres charges réelles que le **DONATAIRE** aurait pu consentir. Le



**DONATAIRE** est amené, dans ce cas, à restituer la valeur du **BIEN** aliéné conformément à l'article 958 du Code civil.

#### CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

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

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

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

#### INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A L'ALIENATION

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

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

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

#### RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

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

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



## TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

### EN CE QUI CONCERNE L'ENSEMBLE DES TITRES SOCIAUX

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

### EXERCICE DE L'USUFRUIT

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

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

### CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

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

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

Les statuts prévoient ce qui suit en matière de droit de vote en cas de démembrements de titres, en son article 9, reproduit littéralement :

*En cas de démembrement, les usufruitiers, sous réserve du droit de participation aux assemblées des nus-proprétaires, ci-après défini, exercent seuls les droits de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée, aux assemblées générales ordinaires.*

*Les nus-proprétaires doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles les usufruitiers exercent seuls le droit de vote. En leur qualité d'associé, ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès-verbal leurs observations éventuelles.*

*Les nus-proprétaires exercent seuls le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée, aux assemblées générales extraordinaires, à l'exception de celles décidant la modification des articles 7 (capital social), 8 (modification du capital social), 9 (représentation des parts sociales), 14 (cession des parts entre vifs), 15 (transmission des parts par décès), 16 (nomination et pouvoirs de la gérance), 17 (remplacement du gérant), 19 (organisation des assemblées), 20 (assemblées générales ordinaires) et 23 (répartition des bénéfices et des pertes) des statuts où les usufruitiers exercent seuls le droit de vote.*



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

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

Il est convenu qu'il importe peu que le **DONATEUR** ait le cas échéant des pouvoirs de gestion et de décision étendus dans les sociétés concernées, sachant que l'obligation de restitution en fin d'usufruit prévue par l'article 578 du Code civil n'est pas remise en cause.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### **Usufruit successif - Biens personnels**

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

Le **DONATEUR** constitue, sur le ou les biens qui lui sont personnels donnés aux présentes, un usufruit successif au profit de son conjoint s'il lui survit en cette qualité, et ce aux mêmes modalités que l'usufruit qu'il se réserve en premier rang. Par dérogation aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, il est expressément stipulé que le **DONATEUR** entend que cette donation d'usufruit ne s'impute pas sur les droits en usufruit de son conjoint dans sa succession.

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

### **Caducité de la réversion d'usufruit**

La présente institution contractuelle sera révoquée de plein droit en cas d'introduction d'une procédure en divorce ou en séparation de corps, ou encore en cas de jugement de divorce ou de séparation de corps passé ou non en force de chose jugée, sauf volonté contraire du **DONATEUR**.

Cette volonté contraire sera constatée par le juge soit au moment de l'introduction d'une procédure en divorce ou en séparation de corps soit au moment du prononcé du divorce et rendra irrévocable l'institution contractuelle.

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

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

Ces statuts ont été établis par acte sous seing privé en date du mois de juillet 2023, enregistrés.

En vertu de l'article 2 des statuts susvisés et littéralement reproduit ci-dessous, la société a pour objet :



"- l'acquisition, l'exploitation, la gestion, l'administration par bail, location ou autrement, la mise à la disposition des associés de tous immeubles bâtis ou non bâtis ;

- la souscription ou l'acquisition de parts ou actions de sociétés immobilières d'attribution, l'exploitation, la gestion, l'administration par bail, location ou autrement, la mise à la disposition des associés des immeubles dont la jouissance est attachée à la propriété desdites parts ou actions ;

- l'acquisition, la détention et cession de parts de SCPI, sans que la cession s'oppose au caractère civil de la détention des parts ;

- éventuellement et exceptionnellement, l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société des immeubles ou des titres devenus inutilisés pour la société ;

- la détention par voie d'acquisition ou d'apport et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, la prise de participation dans toutes sociétés créées ou à créer, le placement de produits financiers de toutes natures, l'investissement en titres de capital et titre de créances négociables ;

- Et, généralement, toutes opérations financières mobilières ou immobilières, susceptibles de concourir à l'objet social, à condition qu'elles ne dérogent pas au caractère purement civil de la présente société."

La société est actuellement dirigée par Monsieur Loïc ROBERT et Madame Isabelle BEAULIEU, en tant que co-gérants.

Le capital social intégralement libéré est réparti entre les membres de la façon suivante :

- Monsieur Loïc ROBERT détenant en pleine propriété 51 parts.
- Madame Isabelle ROBERT détenant en pleine propriété 49 parts.

Soit un total égal aux 100 parts de la SCI 2].

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

#### **Bénéfices distribués :**

Le bénéfice distribué attaché aux titres, objet des présentes, a été, pour les cinq dernières années de zéros euros.

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

Les dispositions statutaires répartissant les pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, tel qu'il ressort littéralement des statuts, sont les suivantes :

#### **« En vertu de l'article 9 des statuts - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES**

- En cas de démembrement, les usufruitiers, sous réserve du droit de participation aux assemblées des nus-propriétaires, ci-après défini, exercent seuls les droits de vote attaché aux titres dont la propriété est démembreée, aux assemblées générales



ordinaires.

*- Les nus-proprétaires doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles les usufruitiers exercent seuls le droit de vote. En leur qualité d'associé, ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès-verbal leurs observations éventuelles.*

*- Les nus-proprétaires exercent seuls le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembreée, aux assemblées générales extraordinaires, à l'exception de celles décidant la modification des articles 7 (capital social), 8 (modification du capital social), 9 (représentation des parts sociales), 14 (cession des parts entre vifs), 15 (transmission des parts par décès), 16 (nomination et pouvoirs de la gérance), 17 (remplacement du gérant), 19 (organisation des assemblées), 20 (assemblées générales ordinaires) et 23 (répartition des bénéfices et des pertes) des statuts où les usufruitiers exercent seuls le droit de vote.*

En vertu de l'article 23 des statuts - REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

*En cas de démembrement des parts sociales, le résultat courant et le résultat exceptionnel reviennent à l'usufruitier. Cependant, le nu-proprétaire dispose d'une créance de restitution sur l'usufruitier sur le résultat exceptionnel dont il a bénéficié à titre de quasi-usufruit.*

*Les usufruitiers bénéficiant, en vertu de l'article 9 des présents statuts, des prérogatives de vote en matière d'affectation du résultat comptable de l'exercice, tant courant qu'exceptionnel, et corrélativement du droit de se distribuer un dividende prélevé sur ce dernier, seront, conséquemment, seuls débiteurs de l'impôt y afférent ».*

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

Les statuts de la société prévoient un agrément préalable dans l'hypothèse de la présente donation.

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société régulièrement convoquée en date du 23 mai 2024 dont une copie certifiée conforme par le représentant légal de ladite société est demeurée annexée.

**Modification des statuts :**

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

« Article 7 - CAPITAL SOCIAL



Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) et est divisé en CENT (100) parts de dix euros (10,00 eur) chacune, réparties entre les membres de la société en proportions de leurs apports respectifs, savoir :

- L'usufruit des parts sociales numérotées de 1 à 51 appartenant à Monsieur Loïc ROBERT,
- L'usufruit des parts sociales numérotées de 52 à 100 appartenant à Madame Isabelle ROBERT,
- La nue-propiété des parts sociales numérotées de 1 à 25 et de 52 à 76 appartenant à Monsieur Jérémy ROBERT,
- La nue-propiété des parts sociales numérotées de 26 à 51 et de 77 à 100 appartenant à Monsieur Jordan ROBERT.

#### **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.

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

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

#### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN - EXEMPTION**

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

#### **DECHARGE RESPECTIVE**

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

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

#### **PRESOMPTION DE PROPRIETE**

En application des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès tout bien meuble ou immeuble appartenant pour l'usufruit au défunt et pour la nue-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.

### **DECLARATIONS FISCALES**

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

La situation fiscale est la suivante :

#### **Concernant les donations antérieures :**

##### Monsieur Jérémy ROBERT a reçu de Monsieur Loïc ROBERT :

Date de la donation : 18/02/2017

Montant de la donation : 130 000,00 €

Les abattements :

- Abattement spécial : 31 865,00 €

- Abattement déjà utilisé : 0,00 €

- Abattement utilisé : 31 865,00 €

- Abattement légal : 100 000,00 €

- Abattement déjà utilisé : 0,00 €

- Abattement utilisé : 98 135,00 €

Montant taxable : 0,00 €

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

##### Monsieur Jordan ROBERT a reçu de Monsieur Loïc ROBERT :

Date de la donation : 18/02/2017

Montant de la donation : 80 000,00 €

Les abattements :

- Abattement spécial : 31 865,00 €

- Abattement déjà utilisé : 0,00 €

- Abattement utilisé : 31 865,00 €

- Abattement : 100 000,00 €

- Abattement déjà utilisé : 0,00 €

- Abattement utilisé : 48 135,00 €



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

**Concernant la présente donation :**

**Monsieur Jérémy ROBERT a reçu de Madame Isabelle ROBERT :**

Part lui revenant :	125,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	125,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 125,00 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

Le reliquat de l'abattement légal non utilisé s'élève à QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (99 875,00 EUR).

**Monsieur Jérémy ROBERT a reçu de Monsieur Loïc ROBERT :**

Part lui revenant :	150,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	150,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 98 135,00 €
Abattement utilisé :	- 150,00 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

Le reliquat de l'abattement légal non utilisé s'élève à MILLE SEPT CENT QUINZE EUROS (1 715,00 EUR).

**Monsieur Jordan ROBERT a reçu de Madame Isabelle ROBERT :**

Part lui revenant :	120,00 €
---------------------	----------



A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- <u>0,00 €</u>
Part imposable :	120,00 €
Abattement applicable :	- <u>100 000,00 €</u>
Abattement déjà utilisé :	- <u>0,00 €</u>
Abattement utilisé :	- <u>120,00 €</u>
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

Le reliquat de l'abattement légal non utilisé s'élève à QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGTS EUROS (99 880,00 EUR).

**Monsieur Jordan ROBERT a reçu de Monsieur Loic ROBERT :**

Part lui revenant :	156,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- <u>0,00 €</u>
Part imposable :	156,00 €
Abattement applicable :	- <u>100 000,00 €</u>
Abattement déjà utilisé :	- <u>48 135,00 €</u>
Abattement utilisé :	- <u>156,00 €</u>
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

Le reliquat de l'abattement légal non utilisé s'élève à CINQUANTE ET UN MILLE SEPT CENT NEUF EUROS (51 709,00 EUR).

**Total des droits à payer 0,00 €**

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

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



Ce droit de retour au profit des frères et sœurs, et leurs descendants s'applique même si ces biens sont reçus à charge de soulte et sans obligation pour les collatéraux privilégiés d'indemniser la succession du copartageant.

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

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

#### **PLUS-VALUES IMMOBILIERES**

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

#### **ENREGISTREMENT**

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

#### **MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

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

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

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

#### **FRAIS**

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

Pour la perception des émoluments, les parties déclarent que l'actif brut donné est représenté par la valeur des immeubles détenus par ladite SCI 2], à savoir, une valeur de **QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (84 672,00 EUR)**.



### **TITRES**

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

### **POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE**

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

### **MEDIATION**

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

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

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



### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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



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

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

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

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

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

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

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

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



**M. SERVRANCKX**  
**Tanguy représentant**  
**de M. ROBERT Loïc a**  
**signé**

à NANTERRE  
le 27 juin 2024

**M. SERVRANCKX**  
**Tanguy représentant**  
**de Mme ROBERT**  
**Isabelle a signé**

à NANTERRE  
le 27 juin 2024

**Mme KRAWIECKI Laura**  
**agissant en qualité de**  
**représentant a signé**

à NANTERRE  
le 27 juin 2024

**et le notaire Me**  
**MOUTIEN ARNAUD a**  
**signé**

à NANTERRE  
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE  
LE VINGT SEPT JUIN

**POUR COPIE AUTHENTIQUE ÉTABLIE** sur VINGT-HUIT (28) réalisée par reprographie, délivrée comme étant la reproduction exacte de l'original, et certifiée exactement conforme à la minute par Maître Arnaud MOUTIEN, Notaire Membre de la Société par Actions Simplifiée « LÉPANY et Associés », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à NANTERRE (92000) 3 rue Jules Gautier et à PARIS (75017) 4 rue du Général Lanrezac.



**2J**

Société Civile Immobilière

Capital 3000€

319 Avenue des cyclamens

83700 SAINT RAPHAEL

RCS FREJUS 978 660 371

**Statuts certifiés conformes par la gérance en date du 27 Juin 2024**

A handwritten signature consisting of a large, stylized letter 'P' with a horizontal line crossing it.A complex, dense handwritten signature with multiple overlapping loops and lines.

## **2J**

Société civile immobilière  
au capital de 1 000 €  
Siège social : 319 avenue des cyclamens,  
83 700 SAINT-RAPHAËL  
Société en cours de constitution

# **S T A T U T S**

### **LES SOUSSIGNES :**

#### **Monsieur Loïc ROBERT**

né le 7 février 1960 à Paris 16 (75)  
demeurant 90 rue Carnot 93100 MONTREUIL  
de nationalité française

Marié avec Madame Isabelle BEAULIEU sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu le 19 mai 2014 par Maître Pierre CHAMBRY, notaire à MALAKOFF 12-14 rue Edgar Quinet, préalablement à leur union, célébrée à la mairie de Maisons-Laffite, le 28 juin 2014, lequel régime n'a subi depuis, aucune modification contractuelle ou judiciaire.

#### **Madame Isabelle BEAULIEU épouse ROBERT**

née le 10 août 1963 à ALENÇON (61)  
demeurant 90 rue Carnot 93100 MONTREUIL  
de nationalité française

Mariée avec Monsieur Loïc ROBERT sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu le 19 mai 2014 par Maître Pierre CHAMBRY, notaire à MALAKOFF 12- 14 rue Edgar Quinet, préalablement à leur union, célébrée à la mairie de Maisons-Laffite, le 28 juin 2014, lequel régime n'a subi depuis, aucune modification contractuelle ou judiciaire.

Les soussignés ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la Société civile devant exister entre eux.

### **ARTICLE 1 - FORME**

Il est formé entre les soussignés et tous nouveaux membres qu'ils pourront ultérieurement s'adjoindre, une société civile qui sera régie par la loi n° 78-9 du 4 janvier 1978 modifiée par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 et les décrets n° 786704 et 78-705 du 3 juillet 1978.

### **ARTICLE 2 - OBJET**

La société a pour objet :

- l'acquisition, l'exploitation, la gestion, l'administration par bail, location ou autrement, la mise à la disposition des associés de tous immeubles bâtis ou non bâtis ;
- la souscription ou l'acquisition de parts ou actions de sociétés immobilières d'attribution, l'exploitation, la gestion, l'administration par bail, location ou autrement, la mise à la disposition des associés des immeubles dont la jouissance est attachée à la propriété desdites parts ou actions ;
- l'acquisition, la détention et cession de parts de SCPI, sans que la cession s'oppose au caractère civil de la détention des parts ;
- éventuellement et exceptionnellement, l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société des immeubles ou des titres devenus inutiles pour la société ;
- la détention par voie d'acquisition ou d'apport et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, la prise de participation dans toutes sociétés créées ou à créer, le placement de produits financiers de toutes natures, l'investissement en titres de capital et titre de créances négociables ;
- et, généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, susceptibles de concourir à l'objet social, à condition qu'elles ne dérogent pas au caractère purement civil de la présente société.

### **ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE**

La société prend la dénomination suivante : 2J

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, indiqueront la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots "Société Civile Immobilière" et de l'énonciation du capital social.

### **ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à : 319 avenue des cyclamens, 83 700 SAINT-RAPHAËL

Il pourra être transféré par décision du gérant.

**ARTICLE 5 - DUREE**

La durée de la société est fixée à 99 ans qui commenceront à courir à compter de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf cas de dissolution anticipée et de prorogation, comme prévu à l'article 1866 du Code Civil.

**ARTICLE 6 - APPORTS**

Il est fait apport à la présente société, les sommes en numéraire ci-après :

- Monsieur Loïc ROBERT, la somme de ..... 510 €
  - Madame Isabelle BEAULIEU, la somme de ..... 490 €
- Total des apports ..... 1 000 €

**ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) et est divisé en CENT (100) parts de dix euros (10,00 eur) chacune, réparties entre les membres de la société en proportions de leurs apports respectifs, savoir :

- L'usufruit des parts sociales numérotées de 1 à 51 appartenant à Monsieur Loïc ROBERT,
- L'usufruit des parts sociales numérotées de 52 à 100 appartenant à Madame Isabelle ROBERT,
- La nue-propriété des parts sociales numérotées de 1 à 25 et de 52 à 76 appartenant à Monsieur Jérémy ROBERT,
- La nue-propriété des parts sociales numérotées de 26 à 51 et de 77 à 100 appartenant à Monsieur Jordan ROBERT.

**ARTICLE 8 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL**

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti, selon décision collective extraordinaire.

Ces opérations interviennent selon tout mode approprié. Elles seront effectuées dans le strict respect du principe de l'égalité entre les associés.

En cas d'augmentation du capital social par création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en numéraire ou en nature, les attributaires, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront être agréés par des associés représentant plus de 50 % du capital social réunis en assemblée générale ordinaire.

**ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES**

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

Le titre de chaque associé résultera des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie ou un extrait de ces actes certifiés par l'un des gérants pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

En cas de démembrement, les usufruitiers, sous réserve du droit de participation aux assemblées des nus-proprétaires, ci-après défini, exercent seuls le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée, aux assemblées générales ordinaires.

Les nus-proprétaires doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles les usufruitiers exercent seuls le droit de vote. En leur qualité d'associé, ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès-verbal leurs observations éventuelles.

Les nus-proprétaires exercent seuls le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée, aux assemblées générales extraordinaires, à l'exception de celles décidant la modification des articles 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 19, 20 et 23 des statuts où les usufruitiers exercent seuls le droit de vote.

#### **ARTICLE 10 - INDIVISIBILITE DES PARTS**

Les parts sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis d'une part, héritiers ou ayants cause d'un associé décédé, sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux considéré par elle comme seul propriétaire.

A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir, ainsi que de droit, pour faire désigner par justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires.

#### **ARTICLE 11 - DROIT DES PARTS**

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit proportionnel égal, d'après le nombre de parts existantes, dans les bénéfices de la société, dans l'actif social et dans les pertes.

#### **ARTICLE 12 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

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

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un Associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil, les associés mineurs ne sont tenus des dettes sociales qu'à hauteur et dans la limite du montant de leur participation au capital social, pendant tout le temps que dure la minorité. En conséquence, la part des dettes sociales qui auraient normalement incombée à l'associé mineur sera supportée par les autres associés en proportion de leur participation au capital social.

La présente limitation de responsabilité stipulée au profit des seuls associés mineurs ne vaut que pour les poursuites engagées par les créanciers sociaux contre les associés en application des articles 1857 et 1858 du Code civil, à une date antérieure à leur majorité. Cette limitation de responsabilité disparaît de plein droit dès le jour où l'associé concerné a atteint l'âge de la majorité.

### **ARTICLE 13 - ADHESION AUX STATUTS**

Les droits et obligations attachés aux parts sociales suivent ces dernières, en quelques mains qu'elles passent.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions collectives des associés.

Les représentants, héritiers, ayants cause ou créanciers d'un Associé, même s'ils comprennent des mineurs ou des incapables, ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens, papiers et valeurs de la société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions des associés.

### **ARTICLE 14 - CESSION DE PARTS ENTRE VIFS**

Les parts sociales ne peuvent pas être cédées même entre associés, qu'après agrément accordé par l'assemblée générale ordinaire.

En cas de refus d'agrément, les associés doivent alors acheter ou faire acheter les parts dont la cession est envisagée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil.

Ces dispositions sont applicables à toutes les cessions de parts sociales entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, même à celles devant avoir lieu par adjudication publique.

### **ARTICLE 15 - TRANSMISSION DES PARTS PAR DECES**

La société ne sera pas dissoute de plein droit par le décès de l'un des associés.

Elle ne pourra continuer avec le conjoint survivant ou, avec les héritiers du défunt, qu'après agrément accordé par l'assemblée générale ordinaire.

En cas de refus d'agrément, les nouveaux titulaires des parts ou la société elle-même si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation, seront redevables du prix des parts à leur valeur déterminée au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil.

### **ARTICLE 16 - NOMINATION ET POUVOIRS DE LA GERANCE**

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques, associés ou non, nommés avec ou sans limitation de durée.

Les premiers gérants de la société sont Monsieur Loïc ROBERT et Madame Isabelle BEAULIEU qui sont nommés gérant à durée indéterminée.

Les gérants ont les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire toutes les opérations se rattachant à son objet social, sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la société.

Les gérants peuvent céder le ou les actifs de la société par lesquels la société exerce son activité.

Les gérants pourront recevoir en rémunération de leurs fonctions un traitement annuel qui sera fixé par décision ordinaire des associés.

#### **ARTICLE 17 - REMPLACEMENT DU GERANT**

Si le gérant vient à cesser ses fonctions, le nouveau gérant sera nommé par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Le remplacement sera automatique dans les cas suivants :

- Démission : que le gérant pourra donner en respectant un préavis de 6 mois.
- Décès
- Incapacité légale.

La révocation d'un gérant ne peut qu'être décidée à la majorité des parts en assemblée générale ordinaire.

#### **ARTICLE 18 - RESPONSABILITE DU GERANT**

Le gérant ne contracte, en sa qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la société.

Il est responsable vis-à-vis de la société en cas de violation des prescriptions légales ou statutaires, et en cas de fautes commises dans l'exécution de son mandat ayant causé un préjudice à la société.

#### **ARTICLE 19 - ORGANISATION DES ASSEMBLEES**

Les associés se réunissent en assemblées générales, lesquelles sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts, et d'ordinaires dans les autres cas. Toutefois, l'agrément des transmissions de parts par décès relève de l'assemblée générale ordinaire.

Toute assemblée est convoquée par le gérant par tous moyens même verbalement.

L'assemblée générale est présidée par le gérant assisté d'un secrétaire nommé par l'assemblée.

L'ordre du jour est arrêté par le gérant.

Chaque membre de l'assemblée générale a autant de voix qu'il possède ou représente de parts sociales.

Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial et signé par le Président de l'assemblée générale et le secrétaire.

L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés.

Ses délibérations prises conformément aux statuts, obligent tous les associés, même absents dissidents ou incapables.

## **ARTICLE 20 - ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES**

L'assemblée générale ordinaire se réunit au moins une fois par an, elle entend le rapport du gérant, sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation ou la répartition des bénéfices.

Elle confère au gérant les autorisations nécessaires pour les actes excédant les pouvoirs attribués à la gérance.

Enfin, elle délibère sur toutes propositions portées à son ordre du jour et qui ne sont pas de la compétence d'une assemblée générale extraordinaire.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix correspondant à plus de la moitié du capital social.

## **ARTICLE 21 - ASSEMBLEES EXTRAORDINAIRES**

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, mais sans pouvoir changer la nationalité de la société, ni augmenter les engagements des associés.

Elle peut décider notamment :

- La transformation de la société en société de toute autre forme, en particulier en société à responsabilité limitée ou en société par actions simplifiée.
- La modification de l'objet social.
- L'augmentation ou la réduction du capital social.
- La fusion de la société avec toute autre société constituée ou à constituer.
- La modification des conditions de transmission des parts sociales.
- La modification du mode d'administration de la société et les pouvoirs de la gérance.
- La modification du mode de réunion et de délibération des assemblées.
- La dissolution de la société.

Et toute modification dans les conditions de la liquidation.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent être prises à la majorité des voix correspondant à plus des deux tiers du capital social.

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

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société et finira le 31 décembre 2024.

Il doit être établi, à la fin de chaque exercice social, par les soins du gérant, un inventaire général de l'actif et du passif de la société et un bilan résumant cet inventaire.

Cet inventaire doit être terminé au plus tard dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Le gérant soumet aux associés, dans les trois mois qui suivent l'établissement de l'inventaire, le bilan, le compte de résultats, et s'il y a lieu, les propositions de répartition des bénéfices.

Les associés statuent sur ces bilans et compte selon ce qui est dit ci-dessus pour les décisions collectives ordinaires.

Tout associé peut, par lui-même ou par un mandataire de son choix, prendre au siège social communication de l'inventaire et du bilan.

### **ARTICLE 23 - REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES**

Les bénéfices nets de la société, constatés par l'inventaire social, déduction faite des frais généraux, appartiennent aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées dans la même proportion.

Chaque année, l'assemblée générale ordinaire des associés décidera le montant mis en réserve. Le solde sera distribué entre les associés au prorata de leurs parts.

En cas de démembrement des parts sociales, le résultat courant et le résultat exceptionnel reviennent à l'usufruitier. Cependant, le nu-propriétaire dispose d'une créance de restitution sur l'usufruitier sur le résultat exceptionnel dont il a bénéficié à titre de quasi-usufruit.

Les usufruitiers bénéficiant, en vertu de l'article 9 des présents statuts, des prérogatives de vote en matière d'affectation du résultat comptable de l'exercice, tant courant qu'exceptionnel, et corrélativement du droit de se distribuer un dividende prélevé sur ce dernier, seront, conséquemment, seuls débiteurs de l'impôt y afférent.

### **ARTICLE 24 - AVANCES EN COMPTE COURANT**

La société peut recevoir de ses associés ou prêter à ses associés des fonds en compte courant.

Les conditions de fonctionnement de ces comptes, la fixation des intérêts, les délais de préavis pour retrait des sommes, etc. sont arrêtés, dans chaque cas, par accord entre le gérant et les intéressés.

### **ARTICLE 25 - CAUSE DE DISSOLUTION**

La société n'est pas dissoute de plein droit par l'interdiction, la faillite, le règlement judiciaire ou la déconfiture de l'un des associés ou le décès.

### **ARTICLE 26 - LIQUIDATION**

A l'expiration du terme fixé par les statuts, ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, l'assemblée générale extraordinaire règle, sur la proposition de la gérance, le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs.

Cette nomination met fin aux pouvoirs du gérant.

L'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, régulièrement constituée, conserve, pendant la liquidation, les mêmes attributions qu'au cours de la vie sociale.

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les pouvoirs conférés aux liquidateurs et procéder à leur remplacement, elle peut aussi modifier les statuts, mais dans la mesure seulement où ces modifications sont imposées par la liquidation de la société.

Pendant la liquidation, l'assemblée est convoquée par le ou les liquidateurs qui seront tenus d'y procéder lorsqu'ils en seront requis par des associés représentant le quart au moins du capital social, et stipulant les sujets qu'ils entendent voir mettre à l'ordre du jour.

Elle est présidée par le ou les liquidateurs.

A défaut de fixation des pouvoirs du ou des liquidateurs par l'assemblée générale extraordinaire, le ou les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus à l'effet de réaliser, même à l'amiable, tout actif de la société et d'éteindre le passif.

Ils peuvent, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire, faire apport à une autre société de la totalité ou d'une partie des biens droits et obligations de la société dissoute, ou la cession à une société ou à toute autre personne de ces mêmes biens, droits et obligations.

Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

L'assemblée générale extraordinaire approuve les conditions de la liquidation et donne quitus aux liquidateurs.

#### **ARTICLE 27 - TRANSFORMATION**

Les associés pourront décider de la transformation de la présente société en société commerciale, de l'une quelconque des formes admises par les lois françaises et ce, dans les conditions ci-dessus prévues par les décisions collectives extraordinaires sans que cette transformation puisse être considérée comme donnant naissance à un être moral nouveau.

#### **ARTICLE 28 - OPTION POUR L'IMPOT SUR LES SOCIETES**

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

#### **ARTICLE 29 - ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION**

Un état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société et annexé aux présents statuts, a été présenté aux associés avant la signature des statuts.



STAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION  
(Annexe aux statuts)

Dénomination sociale : 2)

Forme juridique : SCI

Capital social : 1 000 €

Siège de la société : 119 avenue des cyclumens, 83 700 Saint Raphael

Monsieur Loïc ROBERT, demeurant 90 rue Carnot 93100 MONTREUIL agissant en qualité de co-fondateur de la société, déclare avoir pris personnellement, en vue de la création de ladite société, les engagements suivants :

- Paiement des honoraires et frais de constitution de la société pour un montant total de 1 200 €
- 

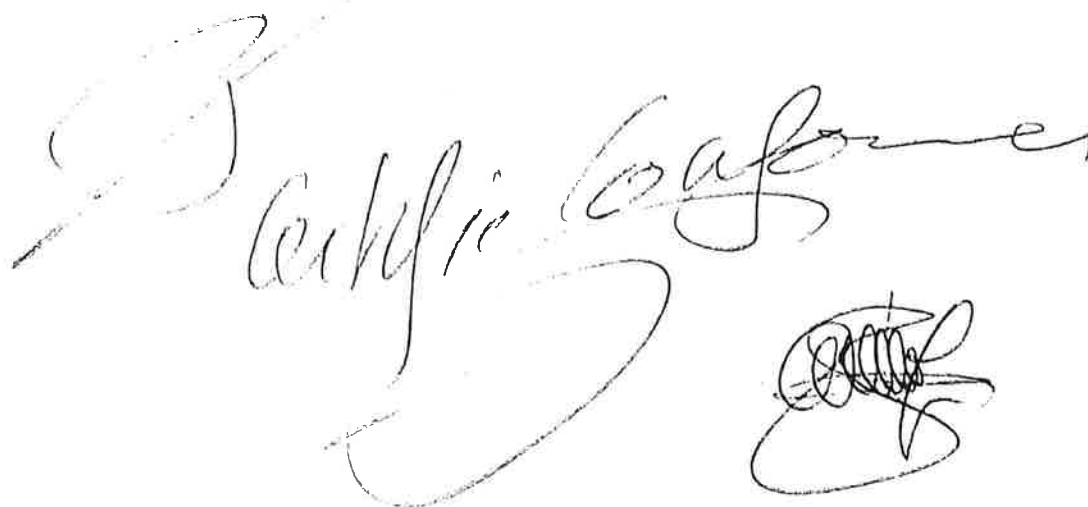
En application de l'article 1842 du code civil, la société régulièrement immatriculée peut reprendre les engagements suscités, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine contractés par celle-ci.

Fait à MONTREUIL,

Le [\*] juillet 2023

Monsieur Loïc ROBERT

Madame Isabelle BEAULIEU

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is for Monsieur Loïc ROBERT, written in a cursive style. The signature on the right is for Madame Isabelle BEAULIEU, also in cursive. Both signatures are placed below their respective printed names.

