

Bordereau attestant l'exactitude des informations - CHALONS EN CHAMPAGNE - 5101 - Actes
des sociétés (A) - Dépôt le 12/12/2024 - 2487 - 2020 D 00104 - 884 641 713 - 75 Kellermann

SCI « 75 Kellermann »

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 décembre 2021

Le 29 décembre 2021, à 16 heures, les associés SCI 75 Kellermann, convoqués conformément aux statuts, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, au 97 B de l'avenue de Metz, 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE, pour délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Modification de l'article 7 des statuts, nouvelle rédaction.
- Questions diverses

Sont présents :

- Madame Annick HENRY épouse CARTEL détenant 10 parts en usufruit
- Monsieur Hubert CARTEL détenant 10 parts en usufruit
- Monsieur Hélène CARTEL épouse PERRIN détenant 20 parts en Nue-Propriété

sur un total de 20 parts

Monsieur Hubert CARTEL préside cette assemblée générale. Il déclare avoir convoqué l'assemblée générale présentement réunie en conformité avec les statuts, convocation à laquelle avaient été joints les projets de résolution.

Les associés lui ayant donné acte de cette déclaration, le Président constate que le quorum exigé pour une assemblée générale extraordinaire est atteint et qu'ainsi l'assemblée est déclarée valablement constituée, et qu'elle peut valablement délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Le Président expose que Monsieur et Madame CARTEL ont consenti une donation-partage en date du 2 novembre 2021. Aux termes de cette donation-partage Madame Hélène Marie Dominique CARTEL épouse PERRIN a reçu la nue-propriété des 20 parts sociales émises par la SCI lors de sa création. Il convient de ce fait de modifier l'article 7 des statuts étant entendu qu'aucun autre article des statuts n'est impacté par cette donation-partage.

Après discussion, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

Première résolution

Après avoir entendu l'exposé du Président, l'assemblée générale prend connaissance de la nouvelle rédaction de l'article 7 des statuts ainsi rédigée :

Article 7 - CAPITAL SOCIAL (Nouvelle rédaction)

Le capital social est fixé à la somme de VINGT MILLE euros (20.000€) divisés en 20 parts sociales de 1 000 € numérotées de 1 à 20, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

- Monsieur Hubert CARTEL : 10 parts sociales en usufruit, numérotées de 1 à 10, ci 10 parts
- Madame Annick HENRY épouse CARTEL : 10 parts sociales en usufruit, numérotées de 11 à 20, ci 10 parts
- Madame Hélène CARTEL épouse PERRIN : 20 parts sociales en nue-propriété numérotées de 1 à 20 ci 20 parts

La résolution soumise au vote des associés est adoptée à l'unanimité

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne pouvoir au gérant Hubert CARTEL à l'effet d'accomplir ou faire accomplir toutes les formalités consécutives à cette modification des statuts.

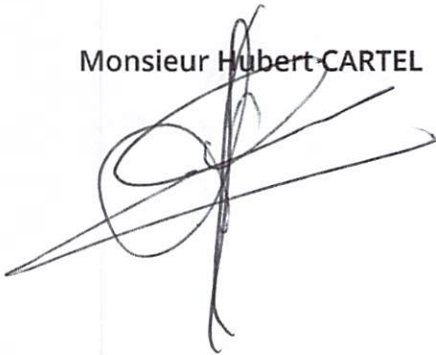
La résolution soumise au vote des associés est adoptée à l'unanimité

Aucun associé ne demandant plus la parole, l'ordre du jour est épuisé, la séance est levée à 18 heures.

Fait à Châlons en Champagne

Le 20 décembre 2021

Monsieur Hubert CARTEL

A black ink signature, appearing to be 'H. CarTEL', written over the name.

Madame Annick CARTEL

A blue ink signature, appearing to be 'A. CarTEL', written over the name.

Madame Hélène CARTEL épouse PERRIN

A blue ink signature, appearing to be 'H. Perrin', written over the name.

SARL ARQUEBUSE Notaires Associés,
18, rue de l'Arquebuse
51000 CHALONS EN CHAMPAGNE
Tél. 03 26 26 21 21

17210002
LC/SGU/CA

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE DEUX NOVEMBRE
A CHALONS EN CHAMPAGNE (MARNE), au siège de l'Office Notarial, ci-
après nommé,
Maître Laurence CARLIER, Notaire Associé de la Société à
Responsabilité Limitée « Arquebuse Notaires Associés », titulaire d'un Office
Notarial à CHALONS EN CHAMPAGNE, 18, rue de l'Arquebuse,**

A reçu le présent acte contenant :

DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Donateurs

Monsieur Hubert Marie Augustin CARTEL, retraité, et Madame Annick Marie Antoinette HENRY, retraitée, demeurant ensemble à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 97 B avenue de Metz.

Nés, savoir :

Monsieur à PARGNY RESSON (08300), le 18 février 1951.

Madame à SIGNY L'ABBAYE (08460), le 26 mai 1953.

Monsieur et Madame CARTEL mariés à la Mairie de THIN LE MOUTIER (08460), le 03 mai 1975, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

Tous deux de nationalité française.

Résidant en France.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE DONATEUR"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'UNE PART

2) Donataires copartagés

Madame Hélène Marie Dominique CARTEL, Directrice Administratif et

Financier, demeurant à BELLEVILLE (LES) (73440), 41 rue des Biches, Villarabout.

Née à BEAUVAIS (60000), le 26 janvier 1978.

Epouse en uniques noces de Monsieur Emmanuel Emile Alfred PERRIN.

Monsieur et Madame PERRIN mariés à la Mairie de CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), le 17 juillet 2004, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

Fille des donateurs.

Madame Elise Andrée Josépha CARTEL, Kinésithérapeute, demeurant à ALBERTVILLE (73200), 384 chemin des Molettes.

Née à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), le 11 décembre 1979.

Epouse en uniques noces de Monsieur Alexandre LETERME.

Monsieur et Madame LETERME mariés à la Mairie de CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), le 23 août 2008, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

Fille des donateurs.

Madame Marie Annick Rachel CARTEL, Assistante de Direction, demeurant à SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520), 17 rue de l'Abbaye.

Née à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), le 13 septembre 1983.

Epouse en uniques noces de Monsieur Renaud DEHAN.

Monsieur et Madame DEHAN mariés à la Mairie de SAINT MARTIN SUR LE PRE (51520), le 12 août 2017, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Tanguy MOBUCHON, Notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), le 03 Juillet 2017, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

Fille des donateurs.

Monsieur Adrien Pierre Roger CARTEL, Ingénieur Génie Civil - Conducteur de travaux, demeurant à ALFORTVILLE (94140), 20 rue de Madrid.

Né à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), le 17 février 1989.

Epoux en uniques noces de Madame Julie Claire Florentine FAUVEAU.

Monsieur et Madame CARTEL mariés à la Mairie de CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), le 22 octobre 2016, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

Fils des donateurs.

Ci-après dénommés, ensemble, "LES DONATAIRES COPARTAGES"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le donateur :

- Monsieur Hubert CARTEL et Madame Annick HENRY sont présents.

En ce qui concerne le donataire :

- Madame Hélène CARTEL est présente.

- Madame Elise CARTEL est présente.

- Madame Marie CARTEL est présente.
- Monsieur Adrien CARTEL est présent.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Préalablement à la donation-partage objet des présentes, pour en présenter le contexte et en faciliter la compréhension, les comparants exposent ce qui suit :

EXPOSE

Mariage et postérité des donateurs - Les donateurs se sont mariés en premières et uniques noces à la mairie de THIN LE MOUTIER, le 03 mai 1975. De leur union sont nés quatre enfants, seuls vivants ou représentés, tous donataires copartagés aux présentes.

DONATIONS ANTERIEURES

Donations antérieures non réincorporées - Le donateur déclare que des donations antérieures ont été consenties aux présents donataires, savoir :

I - Donations par Monsieur Hubert CARTEL :

1°) à Madame Hélène PERRIN née CARTEL :

- Don manuel de la somme de **quinze mille euros (15.000,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 13 janvier 2011,

2°) à Madame Elise LETERME née CARTEL :

- Don manuel de la somme de **cinq mille six cent trente-cinq euros (5.635,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 22 janvier 2014.

3°) à Madame Marie DEHAN née CARTEL :

- Don manuel de la somme de **dix-sept mille cinq cents euros (17.500,00 €)** enregistré au SIE de CHALONS EN CHAMPAGNE, le 7 février 2011,

4°) à Monsieur Adrien CARTEL :

- Don manuel de la somme de **cinq mille six cent trente-cinq euros (5.635,00 €)** enregistré au SIE de CRETEIL, le 27 mars 2014.

II - Donation par Madame Annick CARTEL née HENRY :

1°) à Madame Hélène PERRIN née CARTEL :

- Don manuel de la somme de **quinze mille euros (15.000,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 13 janvier 2011,

2°) à Madame Elise LETERME née CARTEL :

- Don manuel de la somme de **cinq mille six cent trente-cinq euros (5.635,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 22 janvier 2014.

3°) à Madame Marie DEHAN née CARTEL :

- Don manuel de la somme de **dix-sept mille cinq cents euros (17.500,00 €)** enregistré au SIE de CHALONS EN CHAMPAGNE, le 7 février 2011,

4°) à Monsieur Adrien CARTEL :

- Don manuel de la somme de **cinq mille six cent trente-cinq euros (5.635,00 €)** enregistré au SIE de CRETEIL, le 27 mars 2014.

Il est 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 aux présentes :

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

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

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

Don familial - Aux termes de l'article 790 G du Code général des impôts sont exonérés de droits de mutation tous les quinze ans les dons de sommes d'argent réalisés en toute propriété d'un montant maximal fixé chaque année par la loi de finances, par un DONATEUR, dans la mesure où il n'a pas dépassé l'âge limite pour ce type de dons, au profit d'un même DONATAIRE, enfant ou petit-enfant majeur du DONATEUR, ou neveu ou nièce du DONATEUR dans la mesure où celui-ci n'a pas de descendant, ce DONATAIRE devant être majeur ou émancipé.

Le DONATEUR déclare avoir effectué, dans le cadre de ces dispositions les donations suivantes :

I - Donations par Monsieur Hubert CARTEL :

1°) à Madame Hélène PERRIN née CARTEL :

a) Don manuel de la somme de **dix mille euros (10.000,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 7 janvier 2009,

b) Don manuel de la somme de **douze mille cinq cents euros (12.500,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 6 janvier 2014.

2°) à Madame Elise LETERME née CARTEL :

a) Don manuel de la somme de **vingt-cinq mille euros (25.000,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 18 avril 2012,

b) Don manuel de la somme de **six mille huit cent soixante-cinq euros (6.865,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 22 janvier 2014.

3°) à Madame Marie DEHAN née CARTEL :

a) Don manuel de la somme de **sept mille cinq cents euros (7.500,00 €)** enregistré au SIE de CHALONS EN CHAMPAGNE, le 5 janvier 2009,

b) Don manuel de la somme de **douze mille cinq cents euros (12.500,00 €)** enregistré au SIE de CHALONS EN CHAMPAGNE, le 14 janvier 2014.

4°) à Monsieur Adrien CARTEL :

a) Don manuel de la somme de **vingt-cinq mille euros (25.000,00 €)** enregistré au SIE d'ISSY LES MOULINEAUX, le 11 janvier 2013,

b) Don manuel de la somme de **six mille huit cent soixante-cinq euros (6.865,00 €)** enregistré au SIE d'e CRETEIL, le 27 mars 2014.

II - Donation par Madame Annick CARTEL née HENRY :

1°) à Madame Hélène PERRIN née CARTEL :

a) Don manuel de la somme de **dix mille euros (10.000,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 7 janvier 2009,

b) Don manuel de la somme de **douze mille cinq cents euros (12.500,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 6 janvier 2014.

2°) à Madame Elise LETERME née CARTEL :

a) Don manuel de la somme de **vingt-cinq mille euros (25.000,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 18 avril 2012,

b) Don manuel de la somme de **six mille huit cent soixante-cinq euros (6.865,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 22 janvier 2014.

3°) à Madame Marie DEHAN née CARTEL :

a) Don manuel de la somme de **sept mille cinq cents euros (7.500,00 €)** enregistré au SIE de CHALONS EN CHAMPAGNE, le 5 janvier 2009,

b) Don manuel de la somme de **douze mille cinq cents euros (12.500,00 €)** enregistré au SIE de CHALONS EN CHAMPAGNE, le 14 janvier 2014.

4°) à Monsieur Adrien CARTEL :

a) Don manuel de la somme de **vingt-cinq mille euros (25.000,00 €)** enregistré au SIE d'ISSY LES MOULINEAUX, le 11 janvier 2013,

b) Don manuel de la somme de **six mille huit cent soixante-cinq euros (6.865,00 €)** enregistré au SIE d'e CRETEIL, le 27 mars 2014.

****SOCIETES****

A) En ce qui concerne la société "SCI DU KOUTERE" -

Les comparants exposent ce qui suit :

1° Constitution de la société - La société "SCI DU KOUTERE" a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date du 10 avril 2004, enregistré à la Recette des impôts de Moutiers le 7 mai 2004.

La société a été immatriculée le 17 mai 2004 auprès du registre du commerce et des sociétés de CHAMBERY sous le numéro 453 641 805. Il n'est pas, à ce jour, intervenu de modification.

Un extrait K bis de la société en date du 8 octobre 2021, est demeuré ci-annexé.

La société est actuellement gérée par Monsieur François PERRIN et Monsieur Hubert CARTEL, associés, nommés aux termes de l'article 17 des statuts.

La nomination desdits gérants figure dans l'extrait K bis de la société.

2° Caractéristiques de la société

Forme : Société civile.

Dénomination : "SCI DU KOUTERE",

Siège social : Grande Rue Masse - PREYERAND - Appartement 214 - 73440 LES BELLEVILLE.

Objet social : "- la construction, l'acquisition, la rénovation, l'aménagement, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, et notamment d'un immeuble sis à Prarenger, Commune de Saint Martin de Belleville (Savoie).

-Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation."

Durée de la société : 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Capital social : DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 €), divisé en 120 parts sociales de CENT EUROS (100,00 €) chacune.

Numérotation des parts : de 1 à 120.

3° Répartition actuelle du capital social - Le capital social de la société est actuellement réparti entre les associés comme suit :

Titulaire	Nombre de parts	Montant nominal	Montant total
Monsieur et Madame PERRIN	80	100 €	8000 €
Monsieur et Madame CARTEL	40	100 €	4000 €
TOTAL			12000 €

4° Régime fiscal - La société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

5° Cession de parts et agrément - Aux termes de l'article 12 des statuts, la cession de parts est réglementée de la manière suivante :

"1 - Les cessions de parts sont faites par acte authentique ou sous seing privé. Elles sont rendues opposables à la société par acceptation du gérant dans un acte authentique ou par mention sur le registre des associés, ou par notification à la société de la cession par acte extrajudiciaire.

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après l'accomplissement de cette formalité., publication et dépôt en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés de deux originaux de l'acte s'il est sous seing privé ou de deux copies authentiques de l'acte de cession s'il est notarié.

2 - Toutes les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

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

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

1

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

Conformément aux statuts, les donateurs associés ont informé la société et chacun des associés puis la gérance a convoqué une assemblée générale extraordinaire. Par délibération en date du 23 octobre 2021, les associés ont donné leur agrément à la mutation résultant de la présente donation alors projetée, et ont accepté le donataire comme nouvel associé, sous réserve de la régularisation de la donation.

B) En ce qui concerne la société "75 Kellermann" -

Les comparants exposent ce qui suit :

1° Constitution de la société - La société "75 Kellermann" a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à CHALONS EN CHAMPAGNE, du 6 juin 2020, enregistré.

La société a été immatriculée le 29 juin 2020 auprès du registre du commerce et des sociétés de CHALONS EN CHAMPAGNE (51) sous le numéro 884 641 713. Il n'est pas, à ce jour, intervenu de modification.

Un extrait K bis de la société délivré en date du 25 octobre 2021, est demeuré ci-annexé.

La société est actuellement gérée par Monsieur Hubert CARTEL et Madame Annick HENRY, associés, nommés aux termes de l'article 17 des statuts.

La nomination desdits gérants figure dans l'extrait K bis de la société.

2° Caractéristiques de la société

Forme : Société civile immobilière.

Dénomination : "75 Kellermann",

Siège social : 97 bis avenue de Metz -51000 CHALONS EN CHAMPAGNE.

Objet social : "- l'acquisition, la construction, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, et notamment d'un immeuble sis : 75, rue Kellermann 51000 Châlons en Champagne.

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

Durée de la société : 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Capital social : VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €), divisé en 20 parts sociales de MILLE EUROS (1.000,00 €) chacune.

Numérotation des parts : de 1 à 20.

3° Répartition actuelle du capital social - Le capital social de la société est actuellement réparti entre les associés comme suit :

Titulaire	Nombre de parts	Montant nominal	Montant total
Monsieur Hubert CARTEL	10	1000 €	10000 €
Madame Annick HENRY épouse CARTEL	10	1000 €	10000 €
TOTAL			20000 €

4° Régime fiscal - La société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

5° Cession de parts et agrément - Aux termes de l'article 12 des statuts, la cession de parts est régie de la manière suivante :

"1 - Les cessions de parts sont faites par acte sous seing privé. Elles sont

rendues opposables à la société par acceptation du gérant dans l'acte de cession ou par mention sur le registre des associés. Elles ne sont opposables aux tiers qu'après l'accomplissement de cette formalité, publication et dépôt en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

2 - Toutes les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la société et chacun des associés par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

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

La gérance informe aussitôt l'associé vendeur du résultat de la consultation par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire.

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

[...]"

Conformément aux statuts, les donateurs associés ont informé la société et chacun des associés puis la gérance a convoqué une assemblée générale extraordinaire. Par délibération en date du 25 octobre 2021, les associés ont donné leur agrément à la mutation résultant de la présente donation alors projetée, et ont accepté le donataire comme nouvel associé, sous réserve de la régularisation de la donation.

C) En ce qui concerne la société "SCI AJAH" -

Les comparants exposent ce qui suit :

1° Constitution de la société - La société "SCI AJAH" a été constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à ALFORTVILLE (94) du 20 avril 2014, enregistré au Pôle enregistrement de CRETEIL, le 14 mai 2014, bordereau n°2014/423 case n°12.

La société a été immatriculée le 28 mai 2014 auprès du registre du commerce et des sociétés de CRETEIL sous le numéro 802 557 207. Il n'est pas, à ce jour, intervenu de modification.

Un extrait K bis de la société délivré en date du 8 octobre 2021, est demeuré ci-annexé.

La société est actuellement gérée par Messieurs Hubert et Adrien CARTEL, associés, nommés aux termes de l'article 17 des statuts.

La nomination desdits gérants figure dans l'extrait K bis de la société.

2° Caractéristiques de la société

Forme : Société civile immobilière.

Dénomination : "SCI AJAH",

Siège social : 6 bis rue de Madrid - 94140 ALFORTVILLE.

Objet social : "- l'acquisition, la construction, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, et notamment d'un immeuble sis : 6 bis rue de Madrid - 94140 ALFORTVILLE.

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

Durée de la société : 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Capital social : QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 €), divisé en 40 parts sociales de MILLE EUROS (1.000,00 €) chacune.

Numérotation des parts : de 1 à 40.

3° Répartition actuelle du capital social - Le capital social de la société est actuellement réparti entre les associés comme suit :

Titulaire	Nombre de parts	Montant nominal	Montant total
Monsieur Hubert CARTEL	10	1000 €	10000 €
Madame Annick HENRY épouse CARTEL	10	1000 €	10000 €
Monsieur Adrien CARTEL	10	1000 €	10000 €
Madame Julie FAUVEAU épouse CARTEL	10	1000 €	10000 €
TOTAL			40000 €

4° Régime fiscal - La société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

5° Cession de parts et agrément - Aux termes de l'article 12 des statuts, la cession de parts est réglementée de la manière suivante :

"1 - Les cessions de parts sont faites par acte sous seing privé. Elles sont rendues opposables à la société par acceptation du gérant dans l'acte de cession ou par mention sur le registre des associés. Elles ne sont opposables aux tiers qu'après l'accomplissement de cette formalité, publication et dépôt en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

2 - Toutes les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la société et chacun des associés par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

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

La gérance informe aussitôt l'associé vendeur du résultat de la consultation par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire.

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

[...]"

Conformément aux statuts, les donateurs associés ont informé la société et chacun des associés puis la gérance a convoqué une assemblée générale extraordinaire. Par délibération en date du 24 octobre 2021, les associés ont donné leur agrément à la mutation résultant de la présente donation alors projetée, et ont accepté le donataire comme nouvel associé, sous réserve de la régularisation de la donation.

Cela exposé, il est passé à la donation-partage objet des présentes.

1

I - DONATION

Les donateurs ont, par ces présentes, fait donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, aux donataires copartagés, leurs seuls présomptifs héritiers, donataires par parts égales, qui acceptent expressément, des biens, parts et portions ci-après désignées ;

**MASSE DES BIENS DONNES
ET A PARTAGER**

BIENS COMMUNS

ARTICLE 1 :

La totalité en nue propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de :

CHALONS EN CHAMPAGNE (Marne)

Une maison divisée en cinq appartements, située à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 75 rue Kellerman,

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AV	463	75 rue Kellermann	01 a 93 ca
Contenance totale				01 a 93 ca

Tel que ledit immeuble existe, sans exception ni réserve, et sera dénommé dans le cours de l'acte, "l'immeuble" ou "le bien donné".

Ledit bien évalué en pleine propriété à TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 €).

Soit pour la totalité en nue-propriété du bien donné, CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 €).

Correspondant, compte tenu de l'âge des donateurs :

- pour 1/2 de Monsieur, à QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90.000,00 €),
- pour 1/2 de Madame, à QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90.000,00 €).

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître LECOCQ, notaire à CHALONS-EN-CHAMPAGNE, le 23 décembre 1993, publié au service de la publicité foncière de CHALONS EN CHAMPAGNE 1, le 15 février 1994 volume 1994P numéro 414.

ARTICLE 2 :

La totalité en nue propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de :

CHALONS EN CHAMPAGNE (Marne)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 50 boulevard Hippolyte Faure,

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AZ	902	50 bd Hippolyte Faure	08 a 52 ca
Contenance totale				08 a 52 ca

Ledit immeuble soumis au régime de la copropriété, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître Ghislain DECROIX, Notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 22 décembre 2009, publié au Service de la publicité foncière de CHALONS EN CHAMPAGNE 1, le 26 février 2010 volume 2010P numéro 576.

Lots donnés

1- Lot numéro 1 - Un appartement situé au rez-de-chaussée, type 4, comprenant : trois chambres, une salle de douche, une salle de bains, toilettes, un hall, un séjour, une cuisine, une loggia et un jardin privatif
Et les 900 / 10.000 èmes des parties communes de l'immeuble.
Et les 253/10000èmes des charges communes d'ascenseur.

2- Lot numéro 14 - Un garage à l'extérieur

Et les 48 / 10.000 èmes des parties communes de l'immeuble.

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent, sans exception ni réserve, et seront désignées dans le corps de l'acte, "l'immeuble" ou "les fractions d'immeuble".

L'ensemble des lots évalués en pleine propriété à DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 €).

Soit pour la totalité en nue-propriété du bien donné, CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 €).

Correspondant, compte tenu de l'âge des donateurs :

- pour 1/2 de Monsieur, à SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €),
- pour 1/2 de Madame, à SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €).

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Ghislain DECROIX, alors notaire à CHALONS-EN-CHAMPAGNE, le 20 décembre 2010, publié au service de la publicité foncière de CHALONS-EN-CHAMPAGNE 1, le 17 février 2011 volume 2011P numéro 568.

ARTICLE 3 :

La totalité en nue propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de :

LES BELLEVILLE (Savoie)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à LES BELLEVILLE (73440), Station des Menuires - Preyerand, SAINT-MARTIN-DE-BELLEVILLE,

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AC	5	Preyerand	13 a 30 ca
Contenance totale				13 a 30 ca

Ledit immeuble soumis au régime de la copropriété, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seings privés en date à CHAMBERY (73) du 21 janvier 1970, déposé aux minutes de Maître Pierre FUMEX, notaire à MOUTIERS (73), le 21 janvier 1970 et dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de CHAMBERY, le 17 février 1970 volume 6666 numéro 5.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre FUMEX, notaire susnommé, le 5 décembre 1979, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de CHAMBERY, le 14 décembre 1979 volume 4528 numéro 4.

Lots donnés

1- Lot numéro 4 - Une cave n°4, située cage 1 niveau 2

Et les 1 / 10.000 èmes des parties communes de l'immeuble.

2- Lot numéro 31 - Un appartement de type 1 PA, comprenant : une salle de séjour, une kitchenette, une salle de bains avec toilettes et un balcon

Et les 56 / 10.000 èmes des parties communes de l'immeuble.

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent, sans exception ni réserve, et seront désignées dans le corps de l'acte, "l'immeuble" ou "les fractions d'immeuble".

L'ensemble des lots évalués en pleine propriété à CENT MILLE EUROS (100.000,00 €).

Soit pour la totalité en nue-propriété du bien donné, SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €).

Correspondant, compte tenu de l'âge des donateurs :

- pour 1/2 de Monsieur, à TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €),

- pour 1/2 de Madame, à TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €).

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Denis PICARD, notaire à MONTARGIS (45), le 9 septembre 2005, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1, le 3 octobre 2005 volume 2005P numéro 16156.

ARTICLE 4 :

Consistant en : la totalité en nue propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de :

20 parts, numérotées de 101 à 120 pour une valeur de TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (3.375,00 €) chacune, de la société dénommée "SCI KOUTERE", au capital de 12.000 €, divisé en 120 parts sociales de 100 € chacune, dont le siège social est situé à Appartement 214 - Grande Rue Masse - PREYERAND - 73440 LES MENUIRES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY et identifiée au SIREN sous le numéro 453 641 805.

Le donateur est propriétaire des parts, objet de la présente donation-partage, pour les avoir acquises lors de la constitution de la société en rémunération de son apport de 4.000 € (provenant de la communauté), décrit dans les statuts de la société.

Etant ici précisé que le titre appartient à Monsieur Hubert CARTEL mais que la valeur de ces parts intègre la communauté.

Observation étant ici faite que le projet de la donation-partage présentement constatée a été agréé par les associés ainsi qu'il est indiqué ci-dessus dans l'exposé.

Evaluation - Ledit bien évalué en pleine propriété à SOIXANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (67.500,00 €).

Soit, compte tenu de l'âge de chacun des donateurs, pour la nue-propriété donnée, QUARANTE MILLE CINQ CENTS EUROS (40.500,00 €), correspondant :

- pour 1/2 de Monsieur, à VINGT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (20.250,00 €),

- pour 1/2 de Madame, à VINGT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (20.250,00 €).

ARTICLE 5 :

Consistant en : la totalité en nue propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de :

20 parts, numérotées de 81 à 100 pour une valeur de TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (3.375,00 €) chacune, de la société dénommée "SCI KOUTERE", au capital de 12.000 €, divisé en 120 parts sociales de 100 € chacune, dont le siège social est situé à Appartement 214 - Grande Rue Masse - PREYERAND - 73440 LES MENUIRES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY et identifiée au SIREN sous le numéro 453 641 805.

Le donateur est propriétaire des parts, objet de la présente donation-partage, pour les avoir acquises lors de la constitution de la société en rémunération de son apport de 4.000 € (provenant de la communauté), décrit dans les statuts de la société.

Etant ici précisé que le titre appartient à Madame Annick CARTEL née HENRY mais que la valeur de ces parts intègre la communauté.

Observation étant ici faite que le projet de la donation-partage présentement constatée a été agréé par les associés ainsi qu'il est indiqué ci-dessus dans l'exposé.

Evaluation - Ledit bien évalué en pleine propriété à SOIXANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (67.500,00 €).

Soit, compte tenu de l'âge de chacun des donateurs, pour la nue-propriété donnée, QUARANTE MILLE CINQ CENTS EUROS (40.500,00 €), correspondant :

- pour 1/2 de Monsieur, à VINGT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (20.250,00 €),

- pour 1/2 de Madame, à VINGT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (20.250,00 €).

ARTICLE 6 :

Consistant en : la totalité en nue propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de :

10 parts, numérotées de 1 à 10 pour une valeur de MILLE EUROS (1.000,00 €) chacune, de la société dénommée "75 Kellermann", au capital de 20.000 €, divisé en 20 parts sociales de 1.000 € chacune, dont le siège social est situé à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000) 97bis avenue de Metz, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHALONS EN CHAMPAGNE et identifiée au SIREN sous le numéro 884 641 713.

Le donateur est propriétaire des parts, objet de la présente donation-partage, pour les avoir acquises suite à l'apport en numéraire qu'il a effectué lors de la constitution de la société.

Etant ici précisé que le titre appartient à Monsieur Hubert CARTEL mais que la valeur de ces parts intègre la communauté.

Observation étant ici faite que le projet de la donation-partage présentement constatée a été agréé par les associés ainsi qu'il est indiqué ci-dessus dans l'exposé.

Evaluation - Ledit bien évalué en pleine propriété à DIX MILLE EUROS (10.000,00 €).

1

Soit, compte tenu de l'âge de chacun des donateurs, pour la nue-propriété donnée, SIX MILLE EUROS (6.000,00 €), correspondant :

- pour 1/2 de Monsieur, à TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €),
- pour 1/2 de Madame, à TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €).

ARTICLE 7 :

Consistant en : la totalité en nue propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de :

10 parts, numérotées de 11 à 20 pour une valeur de MILLE EUROS (1.000,00 €) chacune, de la société dénommée "75 Kellermann", au capital de 20.000 €, divisé en 20 parts sociales de 1.000 € chacune, dont le siège social est situé à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000) 97bis avenue de Metz, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHALONS EN CHAMPAGNE et identifiée au SIREN sous le numéro 884 641 713.

Le donateur est propriétaire des parts, objet de la présente donation-partage, pour les avoir acquises suite à l'apport en numéraire qu'il a effectué lors de la constitué de la société.

Etant ici précisé que le titre appartient à Madame Annick CARTEL née HENRY mais que la valeur de ces parts intègre la communauté.

Observation étant ici faite que le projet de la donation-partage présentement constatée a été agréé par les associés ainsi qu'il est indiqué ci-dessus dans l'exposé.

Evaluation - Ledit bien évalué en pleine propriété à DIX MILLE EUROS (10.000,00 €).

Soit, compte tenu de l'âge de chacun des donateurs, pour la nue-propriété donnée, SIX MILLE EUROS (6.000,00 €), correspondant :

- pour 1/2 de Monsieur, à TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €),
- pour 1/2 de Madame, à TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €).

ARTICLE 8 :

Consistant en : la totalité en pleine propriété de :

10 parts, numérotées de 1 à 10 pour une valeur de MILLE EUROS (1.000,00 €) chacune, de la société dénommée "SCI AJAH", au capital de 40.000 €, divisé en 40 parts sociales de 1.000 € chacune, dont le siège social est situé à ALFORTVILLE (94140) 6bis rue de Madrid, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL et identifiée au SIREN sous le numéro 802 557 207.

Le donateur est propriétaire des parts, objet de la présente donation-partage, pour les avoir acquises en contre-partie de son apport en numéraire lors de la constitution de la société.

Etant ici précisé que le titre appartient à Monsieur Hubert CARTEL mais que la valeur de ces parts intègre la communauté.

Observation étant ici faite que le projet de la donation-partage présentement constatée a été agréé par les associés ainsi qu'il est indiqué ci-dessus dans l'exposé.

Evaluation - Ledit bien évalué en pleine propriété à DIX MILLE EUROS (10.000,00 €).

Soit pour la totalité en pleine propriété, DIX MILLE EUROS (10.000,00 €), correspondant :

- pour 1/2 de Monsieur, à CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €),
- pour 1/2 de Madame, à CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €).

ARTICLE 9 :

Consistant en : la totalité en pleine propriété de :

9

10 parts, numérotées de 11 à 20 pour une valeur de MILLE EUROS (1.000,00 €) chacune, de la société dénommée "SCI AJAH", au capital de 40.000 €, divisé en 40 parts sociales de 1.000 € chacune, dont le siège social est situé à ALFORTVILLE (94140) 6bis rue de Madrid, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL et identifiée au SIREN sous le numéro 802 557 207.

Le donateur est propriétaire des parts, objet de la présente donation-partage, pour les avoir acquises en contre-partie de son apport en numéraire lors de la constitution de la société.

Etant ici précisé que le titre appartient à Madame Annick CARTEL née HENRY mais que la valeur de ces parts intègre la communauté.

Observation étant ici faite que le projet de la donation-partage présentement constatée a été agréé par les associés ainsi qu'il est indiqué ci-dessus dans l'exposé.

Evaluation - Ledit bien évalué en pleine propriété à DIX MILLE EUROS (10.000,00 €).

Soit pour la totalité en pleine propriété, DIX MILLE EUROS (10.000,00 €), correspondant :

- pour 1/2 de Monsieur, à CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €),
- pour 1/2 de Madame, à CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €).

ARTICLE 10 :

La somme de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 €) correspondant à la somme qui a été prêtée par Monsieur Hubert CARTEL et Madame Annick HENRY, son épouse, au profit de leurs fils Monsieur Adrien CARTEL, donataire aux présentes. Cette reconnaissance de dette a été constatée par acte sous seing privé en date à CHALONS EN CHAMPAGNE (51) du 3 décembre 2019, dont une copie est annexée aux présentes.

ARTICLE 11 :

La somme de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €) à prélever sur le compte courant associé au nom de Monsieur Hubert CARTEL et Madame Annick HENRY épouse CARTEL au sein de la société dénommée "SCI AJAH", désignée ci-dessus dans l'exposé.

**BIEN PROPRE
MADAME ANNICK CARTEL NEE HENRY**

ARTICLE 12 :

La totalité en pleine propriété de :

THIN LE MOUTIER (Ardennes)

Diverses parcelles en nature de pré et de terre, situées à THIN LE MOUTIER (08460), La Vaux Gravier,

L'ensemble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	F	7	La Vaux Gravier	03 ha 09 a 02 ca
	F	8	La Vaux Gravier	02 ha 05 a 86 ca
	ZO	1	Vallée des Prêtres	01 ha 31 a 17 ca
	ZR	2	La Fraiche Terre	04 ha 04 a 01 ca

7

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZR	4	La Fraiche Terre	01 ha 77 a 30 ca
Contenance totale				12 ha 27 a 36 ca

Telles que lesdites parcelles existent, sans exception ni réserve, et seront dénommées dans le cours de l'acte, "l'immeuble" ou "le bien donné".

Ledit bien évalué en pleine propriété à QUARANTE-NEUF MILLE EUROS (49.000,00 €).

Effet relatif –

Concernant les parcelles cadastrées section F numéros 7 et 8 :

1°) Attestation de propriété immobilière après le décès de Monsieur Roger HENRY aux termes d'un acte reçu par Maître Robert MOUZON, notaire à CHARLEVILLE-MEZIERES (Ardennes), le 13 mars 1989, publié au bureau des hypothèques de CHARLEVILLE-MEZIERES, le 7 avril 1989, volume 6217 numéro 24.

2°) Donation-partage aux termes d'un acte reçu par Maître Robert MOUZON, notaire à CHARLEVILLE-MEZIERES (Ardennes), le 30 mars 1992, publié au service de la publicité foncière de CHARLEVILLE-MEZIERES 1, le 24 juin 1992 volume 1992P numéro 2403.

Concernant les parcelles cadastrées section ZO numéro 1, section ZR numéros 2 et 4 :

3°) Procès-verbal de remembrement en date du 9 mars 1994 publié au service de la publicité foncière de CHARLEVILLE-MEZIERES 1, le 9 mars 1994 volume 1994P numéro 1047.

Concernant l'ensemble des parcelles :

Décès de Madame Andrée LABOUBLIE veuve HENRY survenu le 4 décembre 2019 à RETHEL (Ardennes).

RECAPITULATIF DE LA MASSE A PARTAGER

Biens de communauté : CINQ CENT CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS (553.000,00 €).

Biens propres de Madame : QUARANTE-NEUF MILLE EUROS (49.000,00 €).

Total de la masse à partager en pleine propriété : CENT QUARANTE-NEUF MILLE EUROS (149.000,00 €).

Total de la masse à partager en nue-propiété : QUATRE CENT CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS (453.000,00 €).

Total général de la masse à partager : SIX CENT DEUX MILLE EUROS (602.000,00 €).

Dont le quart (1/4) est de CENT CINQUANTE MILLE CINQ CENTS EUROS (150.500,00 €).

Cette somme représente les droits de chacun des donataires dans la masse à partager.

II - PARTAGE

Du consentement de toutes les parties, le partage des biens compris dans la masse ci-dessus établie a été réalisé par la formation de lots et leur attribution aux donataires copartagés de la manière suivante :

FORMATION ET ATTRIBUTION DES LOTS**LOT NUMERO 1****Madame Hélène PERRIN née CARTEL**

Ce lot attribué à Hélène PERRIN, qui accepte, est composé de :

- Le 575/1800èmes indivis de la nue-propiété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de l'article 1 :

Une maison divisée en cinq appartements située à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 75 rue Kellerman,

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AV	463	75 rue Kellermann	01 a 93 ca
Contenance totale				01 a 93 ca

Pour son estimation à CINQUANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS,
Ci.....57.500,00 €

- La nue-propiété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de l'article 4 :

20 parts sociales numérotées de 101 à 120 de la société dénommée "SCI KOUTERE",

Pour son estimation à QUARANTE MILLE CINQ CENTS EUROS,
Ci.....40.500,00 €

- La nue-propiété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de l'article 5 :

20 parts sociales numérotées de 81 à 100 de la société dénommée "SCI KOUTERE",

Pour son estimation à QUARANTE MILLE CINQ CENTS EUROS
Ci.....40.500,00 €

- La nue-propiété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de l'article 6 :

10 parts sociales numérotées de 1 à 10 de la société dénommée "75 Kellermann",

Pour son estimation à SIX MILLE EUROS
Ci.....6.000,00 €

- La nue-propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de l'article 7 :

10 parts sociales numérotées de 11 à 20 de la société dénommée "75 Kellermann",

Pour son estimation à SIX MILLE EUROS

Ci6.000,00 €

Soit, au total, la somme attribuée de CENT CINQUANTE MILLE CINQ CENTS EUROS,

Ci.....150.500,00 €

LOT NUMERO 2

Madame Elise LETERME née CARTEL

Ce lot attribué à Elise LETERME, qui accepte, est composé de :

- Le 905/1800èmes indivis de la nue-propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de l'article 1 :

Une maison divisée en cinq appartements, située à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 75 rue Kellerman,

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AV	463	75 rue Kellermann	01 a 93 ca
Contenance totale				01 a 93 ca

Pour son estimation à QUATRE-VINGT-DIX MILLE CINQ CENTS EUROS

Ci..... 90.500,00 €

- La totalité de la nue-propriété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de l'article 3 :

Des lots numéros 4 et 31 situés dans l'immeuble en copropriété, sis à LES BELLEVILLE (73440), Station des Menuires - Preyerand, SAINT-MARTIN-DE-BELLEVILLE,

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AC	5	Preyerand	13 a 30 ca
Contenance totale				13 a 30 ca

Pour son estimation à SOIXANTE MILLE EUROS,

Ci60.000,00 €

Soit, au total, la somme attribuée de CENT CINQUANTE MILLE CINQ CENTS EUROS,

Ci150.500,00 €

LOT NUMERO 3

Madame Marie DEHAN née CARTEL

Ce lot attribué à Marie DEHAN, qui accepte, est composé de :

- **Le 320/1800èmes indivis de la nue-propiété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de l'article 1 :**

Une maison divisée en cinq appartements située à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 75 rue Kellerman,

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AV	463	75 rue Kellermann	01 a 93 ca
Contenance totale				01 a 93 ca

Pour son estimation à TRENTE-DEUX MILLE EUROS,

Ci32.000,00 €

- **Le 695/1200èmes indivis de la nue-propiété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de l'article 2 :**

Des lots numéros 1 et 14 situés dans un immeuble en copropriété, sis à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 50 boulevard Hippolyte Faure,

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AZ	902	50 bd Hippolyte Faure	08 a 52 ca
Contenance totale				08 a 52 ca

Pour son estimation à SOIXANTE-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS,

Ci69.500,00 €

- **La totalité de la pleine propriété de l'article 12:**

Diverses parcelles en nature de pré et de terre, situées à THIN LE MOUTIER (08460), La Vaux Gravier,

L'ensemble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	F	7	La Vaux Gravier	03 ha 09 a 02 ca
	F	8	La Vaux Gravier	02 ha 05 a 86 ca
	ZO	1	Vallée des Prêtres	01 ha 31 a 17 ca
	ZR	2	La Fraiche Terre	04 ha 04 a 01 ca
	ZR	4	La Fraiche Terre	01 ha 77 a 30 ca
Contenance totale				12 ha 27 a 36 ca

Pour son estimation à QUARANTE-NEUF MILLE EUROS,

Ci49.000,00 €

Soit, au total, la somme attribuée de CENT CINQUANTE MILLE CINQ CENTS EUROS,

Ci150.500,00 €

LOT NUMERO 4
Monsieur Adrien CARTEL

Ce lot attribué à Adrien CARTEL, qui accepte, est composé de :

- **Le 505/1200èmes indivis de la nue-propiété, pour y réunir l'usufruit au décès du survivant des époux donateurs, de l'article 2 :**

/

Des lots numéros 1 et 14 situés dans un immeuble en copropriété, sis à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 50 boulevard Hippolyte Faure,

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AZ	902	50 bd Hippolyte Faure	08 a 52 ca
Contenance totale				08 a 52 ca

Pour son estimation à CINQUANTE MILLE CINQ CENTS EUROS,

Ci50.500,00 €

- La pleine propriété de l'article 8 :

10 parts sociales numérotées de 1 à 10 de la société dénommée "SCI AJAH",

Pour son estimation à DIX MILLE EUROS

Ci10.000,00 €

- La pleine propriété de l'article 9 :

10 parts sociales numérotées de 11 à 20 de la société dénommée "SCI AJAH",

Pour son estimation à DIX MILLE EUROS,

Ci.....10.000,00 €

- La pleine propriété de l'article 10 :

Soit la somme de SOIXANTE DIX MILLE EUROS correspondant à la somme qui a été prêtée par Monsieur Hubert CARTEL et Madame Annick HENRY, son épouse, au profit de leurs fils Monsieur Adrien CARTEL. Monsieur et Madame CARTEL-HENRY déclarent que par suite de cette donation aucun remboursement ne sera demandé auprès de leur fils au titre de cette reconnaissance de dette. Monsieur Adrien CARTEL ayant pleinement acquis cette somme d'argent au titre de la présente donation. Par conséquent, la reconnaissance de dette établie le 3 décembre 2019 par Monsieur Adrien CARTEL au profit de ses parents est dépourvue d'effet.

Soit la somme de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS,

Ci.....70.000,00 €

- La pleine propriété de l'article 11 :

Soit la somme de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €) à prélever sur le compte courant associé au nom de Monsieur Hubert CARTEL et Madame Annick HENRY épouse CARTEL au sein de la société dénommée "SCI AJAH", désignée ci-dessus dans l'exposé.

Soit la somme de DIX MILLE EUROS,

Ci10.000,00 €

Soit, au total, la somme attribuée de CENT CINQUANTE MILLE CINQ CENTS EUROS,

Ci.....150.500,00 €

De telle sorte que chaque donataire est rempli du montant de ses droits s'élevant à CENT CINQUANTE MILLE CINQ CENTS EUROS (150.500,00 €).



MODALITES DE LA DONATION-PARTAGE

ACCEPTATION DES ATTRIBUTIONS - ABANDONNEMENT

Cette donation-partage est expressément consentie et acceptée par donateur et donataires ou leurs représentants, selon ce qu'il a été dit ci-dessus.

Chaque donataire-copartagé accepte expressément l'attribution qui lui est faite et consent tous abandonnements et désistements nécessaires au sujet de ces attributions.

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

La présente donation-partage est consentie à titre d'avancement de part successorale, conformément à l'article 1077 du Code civil.

CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

Pour le calcul au décès de la quotité disponible, les biens donnés seront comptés pour leur valeur à ce jour, conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil.

DROIT DE RETOUR CONVENTIONNEL

Le donateur fait réserve expresse du droit de retour à son profit, sur tous les biens par lui donnés pour les cas où les donataires copartagés ou l'un d'entre eux viendraient à décéder avant lui sans enfant ni descendant, et pour le cas encore où les enfants ou descendants desdits donataires copartagés viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le donateur, étant précisé qu'il n'y aura pas de différence à faire selon que la filiation des descendants sera légitime, adoptive ou naturelle.

Pour l'exercice de ce droit de retour, il est formellement convenu que le donateur reprendra les biens dans le lot en faisant l'objet, non en considération de leur origine, mais en proportion de son apport dans la masse des biens donnés et à partager.

Pour le calcul de cette proportion, seront pris en considération la valeur et l'état des biens au jour de la donation-partage.

L'exercice éventuel du droit de retour conventionnel ainsi réservé ne remettra jamais en cause les attributions faites aux donataires copartagés survivants, lesquelles seront au contraire entièrement maintenues.

La réserve du droit de retour ci-dessus fera obstacle aux avantages en usufruit que les donataires pourraient consentir au profit de leur conjoint, par donation ou par testament.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER / NANTIR

Pour assurer l'exercice du droit de retour ainsi réservé, et comme condition essentielle de la présente donation, il est formellement interdit aux donataires, qui acceptent, d'aliéner ou de remettre en garantie les biens donnés sans l'accord du donateur.

Cette réserve ne nuira pas à la libre disposition par les donataires copartagés des valeurs mobilières ou créances qui ont pu leur être attribuées et qu'ils pourront librement céder et vendre sans le concours du donateur qui dispense expressément chacun des donataires et les tiers de toute mention du droit de retour sur les titres.

7

AUTORISATION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER / NANTIR DONNEE PAR LES DONATAIRES

Les donataires, seuls présomptifs héritiers réservataires du donateur, déclarent consentir, en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil, à ce que chacun d'eux puisse librement aliéner à titre onéreux ou à titre gratuit et remettre en garantie les biens à lui donnés.

En conséquence, aucun d'eux ne pourra inquiéter les tiers qui viendraient à acquérir l'un des biens ci-dessus donnés ou à bénéficier d'un droit réel sur l'un des biens, dans l'hypothèse où il ne pourrait être pourvu de sa part réservataire dans la succession du donateur par l'exercice d'une action en réduction exercée contre ses codonataires.

En outre, les donataires dispensent le notaire rédacteur de tout acte rendu nécessaire pour parvenir à l'aliénation ou la remise en garantie desdits biens, de les faire intervenir audit acte pour réitérer le présent accord.

SUBROGATION REELLE

L'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente du ou des biens donnés.

En conséquence, en cas d'aliénation du ou des biens faisant l'objet des présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le ou les nus-propriétaires s'interdisent, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander la répartition du prix représentatif de ceux-ci. Le donataire devra, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur le ou les biens nouvellement acquis. Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du donataire de la nue-propriété des biens par tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un emploi ou d'un échange.

CONDITION D'EXCLUSION DE LA COMMUNAUTE OU DE L'EVENUELLE COMMUNAUTE EXISTANT ENTRE LES DONATAIRES ET LEUR CONJOINT

Le donateur stipule expressément, comme condition de la présente donation, que les biens objets de la présente donation, ne feront pas partie de la communauté existant entre les donataires et leur conjoint ou de l'éventuelle communauté pouvant exister entre les donataires et leur conjoint.

Par suite les biens donnés seront propres à chacun des donataires avec toutes les conséquences attachées à cette qualification.

ACTION REVOCATOIRE

A défaut par les donataires copartagés d'exécuter les charges et conditions de la présente donation-partage, le donateur pourra faire prononcer la révocation de la donation contre le donataire copartagé défaillant, trente jours après une simple mise en demeure restée infructueuse.

Il est formellement convenu que si la révocation est effectivement prononcée, le donateur reprendra les biens dans le lot du donataire sanctionné selon les modalités prévues ci-dessus à propos de l'exercice éventuel du droit de retour conventionnel.

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LE PARTAGE

Le donateur impose expressément aux donataires, qui s'y soumettent, la condition de ne pas attaquer le présent partage anticipé.

Si cependant ce partage vient à l'être pour quelque motif que ce soit, par l'un des donataires copartageants, le donateur déclare priver de toute part dans la quotité disponible sur les biens ci-dessus désignés, celui qui se refusera à son exécution, et

pour ce cas, il fait donation, hors part successorale, d'une part égale à sa quotité disponible sur lesdits biens à celui des donataires contre lequel l'action sera intentée, ce qui est accepté par les donataires.

DONATION D'EXCEDENT DE LOT

Pour le cas où l'un des lots objet des présentes serait d'une valeur supérieure aux autres, le donateur déclare faire donation hors part successorale de l'excédent à celui des donataires dans le lot duquel il se trouverait exister, ce qui est expressément accepté par chacun des donataires.

PRESOMPTION DE L'ARTICLE 751 DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts aux termes desquelles, notamment, sont présumés du 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 à démontrer la sincérité de la donation.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les donataires copartagés seront propriétaires à compter de ce jour des biens donnés aux termes du présent acte et compris dans leur attribution, il est également précisé :

- Que concernant l'immeuble sis à CHALONS EN CHAMPAGNE, figurant à l'article 1 de la masse ainsi que l'immeuble sis à CHALONS EN CHAMPAGNE, figurant à l'article 2 de la masse : ces immeubles sont loués. Les donateurs et donataires déclarent avoir connaissance des conditions de ces baux et dispensent le notaire de reproduire le contenu de ces baux dans le présent acte.

Le donataire de l'immeuble n'en aura la jouissance qu'à compter du jour du décès du survivant des donateurs.

En effet les donateurs s'en réservent, leur vie durant, l'usufruit et réservent et constituent à titre gratuit l'usufruit desdits biens, au profit et jusqu'au décès du survivant d'eux, ce qui est accepté par chacun d'eux.

- Que le donataire de l'immeuble sis à LES BELLEVILLE, figurant à l'article 3 de la masse, n'en aura la jouissance qu'à compter du jour du décès du survivant des donateurs.

En effet les donateurs s'en réservent, leur vie durant, l'usufruit et réservent et constituent à titre gratuit l'usufruit desdits biens, au profit et jusqu'au décès du survivant d'eux, ce qui est accepté par chacun d'eux.

- Que les donataires des parts sociales figurant aux articles 4, 5, 6 et 7 de la masse, ne pourront en jouir et disposer comme de choses leur appartenant en toute propriété qu'à compter du jour du décès du survivant du donateur et de son conjoint.

Ils ne jouiront de toutes les prérogatives et n'assumeront toutes les obligations attachées à leur qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts, qu'à compter du jour indiqué ci-dessus, pour la jouissance.

En effet les donateurs s'en réservent, leur vie durant, l'usufruit et réservent et constituent à titre gratuit l'usufruit desdits biens, au profit et jusqu'au décès du survivant d'eux, ce qui est accepté par chacun d'eux.

- Que le donataire des parts sociales figurant aux articles 8 et 9 de la masse, aura la propriété de ces parts à compter de ce jour, jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées à sa qualité d'associé, conformément à la loi et aux statuts.

Il aura seul droit aux bénéfices afférents aux parts données qui seront répartis postérieurement à ce jour.

- Que le donataire, attributaire de la somme de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 €) figurant à l'article 10 de la masse à partager, pourra en jouir

1

et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à compter de ce jour.

Il reconnaît qu'il avait reçu cette somme au titre du prêt que ses parents lui avait consenti, avant les présentes et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné. Par suite de l'attribution de cette somme au titre de la donation-partage, Monsieur Adrien CARTEL n'est plus redevable envers ses parents d'un quelconque remboursement au titre de ce prêt.

- Que le donataire, attributaire de la somme de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €) figurant à l'article 11 de la masse à partager, pourra en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à compter de ce jour.

Il reconnaît que le transfert de cette somme aura lieu dans les meilleurs délais et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, ainsi qu'il sera constaté dans les écritures comptables de la société SCI AJAH ci-dessus dénommé.

- Que l'immeuble sis à THIN LE MOUTIER, figurant à l'article 12 de la masse, est loué par bail rural à long terme au profit de Monsieur Victor HENRY ainsi qu'il est indiqué ci-dessus dans le paragraphe "bien exonéré".

L'attributaire de l'immeuble en aura la jouissance par la perception des loyers également à compte de ce jour ; le prorata de loyer et le remboursement du dépôt de garantie feront l'objet d'un règlement direct.

Les donataires copartagés sont subrogés dans tous les droits, actions et obligations de leur auteur à l'égard de tous locataires ou occupants.

MODALITES D'EXERCICE DE L'USUFRUIT

Les donateurs se réservent, leur vie durant, l'usufruit et constituent à titre gratuit l'usufruit desdits biens, au profit et jusqu'au décès du survivant d'eux, ce qui est accepté par chacun d'eux.

En conséquence, les donateurs se font réciproquement donation éventuelle, ce que chacun accepte expressément, de l'usufruit ainsi réservé, afin qu'au décès du prémourant cet usufruit soit entièrement réversible sur la tête et au profit du survivant qui continuera d'en jouir dans les mêmes conditions.

CADUCITE DE LA REVERSION D'USUFRUIT

Les donateurs conviennent que la réversion d'usufruit stipulée entre eux sera révoquée de plein droit en cas de divorce prononcé entre les époux ou même en cas d'introduction d'une procédure de divorce ou de séparation de corps.

CONDITIONS D'EXERCICE DE L'USUFRUIT RESERVE

L'usufruitier veillera à la conservation de l'immeuble, ne pourra en changer la destination et devra avertir l'attributaire de tous empiétements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.

Il devra continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes.

Toutefois, les polices d'assurance devront faire l'objet d'un avenant pour indiquer le démembrement de propriété entre usufruitier et nu-propiétaire ; la garantie devra être au minimum de la valeur reconstruction et il sera stipulé qu'en cas de sinistre, l'indemnité sera affectée à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble sauf accord contraire des parties.

Il acquittera jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature, autres que les charges extraordinaires.

Il maintiendra l'immeuble en bon état de réparations d'entretien et le laissera en fin d'usufruit dans l'état où il se trouve actuellement, tel qu'ils résultent des énonciations ci-dessus.

Il pourra faire tous décors et embellissements qu'il voudra dans les immeubles donnés à charge de les laisser en fin d'usufruit au nu-propiétaire sans indemnité, à moins que celui-ci ne demande la remise en état primitif.

De son côté, chaque donataire copartagé devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

En ce qui concerne les créances et valeurs mobilières, l'usufruitier pourra toucher seul, sur ses simples quittances et sans le concours des nus-propriétaires attributaires, les créances comprises parmi les biens donnés, avant même leur exigibilité, ainsi que les valeurs qui viendraient à être amorties ou remboursées.

Dans ces cas, l'usufruitier sera tenu de remployer les fonds dans le délai de trois mois de leur encaissement au nom de l'usufruitier et du donataire attributaire.

Il jouira en outre des prérogatives et assumera les obligations attachées à l'usufruit des valeurs cédées.

CONDITIONS GENERALES RELATIVES A L'IMMEUBLE

Droit de préemption urbain - La présente mutation à titre gratuit, intervenant entre ascendants et descendants ou entre personnes ayant un lien de parenté jusqu'au sixième degré ou des liens issus d'un mariage ou d'un pacte civil de solidarité ou au profit de descendants du conjoint ou du partenaire de pacte civil de solidarité du donateur, ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu à l'article L.213-1 du Code de l'urbanisme, en vertu des dispositions de l'article L.213-1-1 du même code.

Information de la S.A.F.E.R. - Conformément aux dispositions de l'article L.141-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, la S.A.F.E.R. doit être préalablement informée de toute cession entre vifs conclue à titre onéreux ou gratuit portant sur des biens ou droits mobiliers ou immobiliers, tels que des biens ruraux, des exploitations agricoles ou forestières, des actions ou des parts de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole.

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural - Le présent acte ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L.143-1 du Code rural et de la pêche maritime au profit de la S.A.F.E.R.

En effet, bien que l'immeuble soit situé à l'intérieur de la zone d'intervention de cet organisme, son aliénation entre dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L.143-16 du Code rural et de la pêche maritime, comme intervenant : **Entre ascendants et descendants.**

En conséquence, la présente aliénation a été déclarée à la S.A.F.E.R. par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et dont une copie conforme et l'accusé de réception sont demeurés ci-annexés.

Servitudes - Le donateur déclare que l'immeuble donné n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Obligations des parties - Les donataires copartagés prendront l'immeuble à eux attribué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours, soit les uns contre les autres, soit contre le donateur, pour raison de mauvais état des bâtiments, du sol ou du sous-sol, ou de vices cachés, ou encore pour différence entre les contenances indiquées et celles réelles, cette différence, quelle qu'elle soit, devant faire le profit ou la perte du donataire copartagé attributaire.

Ils souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever lesdits immeubles, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe; le tout à leurs risques et périls, sans recours les uns contre les autres ni contre le donateur.

Impôts Taxes et Charges - Ils acquitteront à compter du jour de leur entrée en jouissance les impôts, contributions et charges de toute nature assis et à asséoir sur lesdits immeubles.

Assurances - Ils feront leur affaire personnelle de la continuation ou de la

résiliation des contrats d'assurance contre l'incendie des bâtiments compris dans leur lot.

Garantie d'éviction - Le donateur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et déclare qu'il n'existe sur lesdits biens aucune inscription.

Cette déclaration est confirmée, savoir :

*concernant les immeubles à CHALONS-EN-CHAMPAGNE : par le certificat négatif délivré le 22 décembre 2020 par le service de la publicité foncière de REIMS,

*concernant les immeubles à LES BELLEVILLE : par le certificat négatif délivré le 24 décembre 2020 par le service de la publicité foncière de CHAMBERY 2,

*concernant les immeubles situés à THIN-LE-MOUTIER : par le certificat négatif délivré le 23 décembre 2020 par le service de la publicité foncière de CHARLEVILLE-MEZIERES 1,

Si contrairement à cette déclaration il s'en révélait, il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation.

Absence d'avantages fiscaux - Le donateur déclare ne pas avoir bénéficié d'un dispositif de réduction d'impôt accordé au titre de l'investissement locatif.

Copropriété - Le donataire attributaire reconnaît avoir eu connaissance, préalablement aux présentes, de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété des biens soumis à ce régime. Il s'oblige à en respecter toutes les dispositions et notamment à acquitter toutes les charges qui seront appelées à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Le donateur s'oblige à payer au syndic et à supporter définitivement toutes les charges mises en recouvrement par ce dernier au jour de l'entrée en jouissance.

Il continuera à payer les charges qui seront mises en recouvrement jusqu'à l'extinction de l'usufruit. Elles seront supportées par lui, à l'exception de celles mises expressément par le présent acte à la charge du nu-propriétaire, que ce dernier s'oblige à régler et à supporter.

L'usufruitier et le nu-propriétaire s'obligent à désigner un mandataire commun pour assister et voter aux assemblées de copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble est, savoir :

- Concernant l'immeuble en copropriété, situé à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 50 boulevard Hippolyte Faure : NOV'HABITAT - 55 boulevard Hippolyte Faure - 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE,

- Concernant l'immeuble en copropriété, situé à LES BELLEVILLE (73440), Station des Menuires - Preyerand, SAINT-MARTIN-DE-BELLEVILLE : LCM Conseil - 203 rue des Casernes - 73600 MOUTIERS.

A ce sujet, il est ici rappelé qu'aux termes de l'article 17-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut être syndic non professionnel.

Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

Réparations - L'usufruitier maintiendra les biens donnés en bon état de réparations d'entretien pendant toute la durée de l'usufruit de manière qu'il soit livré à la fin de l'usufruit en bon état desdites réparations et conformes à l'état des lieux au cas où il en aurait été dressé un.

Il supportera toutes les grosses réparations décidées par l'assemblée des copropriétaires, quelle que soit la durée des travaux.

De son côté, le donataire attributaire supportera, dans les charges de copropriété, le coût des grosses réparations mises à la charge du nu-propriétaire par l'article 605 du Code civil.

Obligations de l'usufruitier - L'usufruitier continuera de jouir des biens donnés

raisonnablement, sans pouvoir rien faire qui puisse en altérer la substance, à peine de déchéance du droit d'usufruit, mais sans qu'il soit tenu de donner caution comme le prévoit l'article 601 du Code civil.

Ainsi l'usufruitier ne pourra concéder à des tiers aucun droit pouvant porter atteinte au droit du nu-propriétaire.

Pour les immeubles bâtis, il ne pourra concéder aucune servitude, même temporaire, abattre aucun arbre de haute futaie, ni effectuer aucun percement de murs, déplacement de cheminées, portes et fenêtres, changements de distribution, déplacement de cloisons, sans l'accord exprès et par écrit du donataire attributaire.

L'usufruitier pourra faire à l'immeuble tous décors et embellissements, mais à charge de les laisser sans indemnité en fin d'usufruit audit donataire, à moins que celui-ci ne préfère demander la remise des lieux en l'état primitif.

Pour les immeubles en copropriété, il ne pourra effectuer aucun percement de murs, déplacement de cheminées, portes et fenêtres, changements de distribution, déplacement de cloisons, sans l'accord exprès et par écrit du donataire attributaire desdits biens et il devra respecter les règles prévues au R.C.P. en la matière.

L'usufruitier pourra faire aux fractions d'immeuble tous décors et embellissements, mais à charge de les laisser sans indemnité en fin d'usufruit audit donataire, à moins que celui-ci ne préfère demander la remise des lieux en l'état primitif.

ORIGINE DE PROPRIETE

- Immeuble sis à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 75 rue Kellerman :

Ledit bien appartient en commun aux époux CARTEL-HENRY et dépendant de la communauté de biens ayant existé entre eux par suite de l'acquisition qu'ils en avaient conjointement faite, au cours et pour le compte de la communauté de Madame Joséphine Maria Ernestine CONTERATO, retraitée, épouse de Monsieur Pierre Charles CARTEL, demeurant à PARGNY RESSON (08300),

Aux termes d'un acte reçu par Maître LECOCQ, notaire à CHALONS-EN-CHAMPAGNE, le 23 décembre 1993,

Moyennant le prix principal de deux cent cinquante mille francs (250.000,00 frs), payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CHALONS EN CHAMPAGNE 1, le 15 février 1994 volume 1994P numéro 414..

- Immeuble sis à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 50 boulevard Hippolyte Faure:

Ledit bien appartient en commun aux époux CARTEL-HENRY et dépendant de la communauté de biens ayant existé entre eux par suite de l'acquisition qu'ils en avaient conjointement faite, au cours et pour le compte de la communauté de la société LA RENAISSANCE IMMOBILIERE CHALONNAISE, société anonyme d'H.L.M. au capital de 140.800,00 euros, dont le siège social est à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 55 boulevard Hippolyte Faure, identifiée sous le numéro SIREN 735 520 033 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHALONS EN CHAMPAGNE,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Ghislain DECROIX, alors notaire à CHALONS-EN-CHAMPAGNE, le 20 décembre 2010,

Moyennant le prix principal de deux cent soixante-quinze mille euros (275.000,00 euros) dont deux cent vingt mille euros (220.000,00 euros) payé comptant et le surplus payable en fonction de l'achèvement des travaux, et payé depuis ainsi déclaré par le vendeur.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CHALONS EN CHAMPAGNE 1, le 17 février 2011 volume 2011P numéro 568.

A la sûreté et garantie du règlement du solde du prix de vente ci-dessus énoncé, il a été formalisé dans le même acte un privilège du vendeur inscrit au service de la publicité foncière de CHALONS EN CHAMPAGNE 1, le 17 février 2011, volume 2011V, numéro 167 pour sûreté de la somme en principal de cinquante-cinq mille

1

euros (55.000,00 €) et ayant effet jusqu'au 31 mars 2012. Ladite inscription est aujourd'hui périmée.

- Immeuble sis à LES BELLEVILLE (73440), Station des Menuires - Preyerand, SAINT-MARTIN-DE-BELLEVILLE :

Ledit bien appartient en commun aux époux CARTEL-HENRY et dépendant de la communauté de biens ayant existé entre eux par suite de l'acquisition qu'ils en avaient conjointement faite, au cours et pour le compte de la communauté de Madame Paulette COSTE, retraitée, épouse de Monsieur Max Albert Alcide NUBLAT, demeurant à CHALETTE SUR LOING (45120),

Aux termes d'un acte reçu par Maître Denis PICARD, notaire à MONTARGIS (45), le 9 septembre 2005

Moyennant le prix principal de soixante-deux mille euros (62.000,00 €), payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1, le 3 octobre 2005 volume 2005P numéro 16156..

- Immeuble sis à THIN LE MOUTIER (08460), La Vaux Gravier :

Les parcelles appartiennent en propre à Madame Annick CARTEL née HENRY par suite des faits et actes suivants :

Concernant les parcelles cadastrées section F numéros 7 et 8 :

Pour lui avoir été attribuées, avec d'autres parcelles, aux termes d'un acte reçu par Maître Robert MOUZON, notaire à CHARLEVILLE-MEZIERES, le 30 mars 1992, contenant :

1ent - Donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, par Madame Andrée Berthe Marie LABOUGLIE, sans profession, née à MARLEMONT (Ardennes), le 20 avril 1931, demeurant à THIN LE MOUTIER (Ardennes), veuve en premières nocces et non remariée de Monsieur Roger Léon HENRY,

A :

1°) Monsieur Patrick Jean Michel HENRY, agriculteur, époux de Madame Marie Renée COURTHEOUX, né le 5 janvier 1952 à SIGNY L'ABBAYE (Ardennes),

2°) Madame Annick HENRY, ci-dessus dénommée,

3°) Monsieur Dominique Jean-Marie HENRY, agriculteur, époux de Madame Brigitte Florence MICHAUX, né le 2 août 1954 à SIGNY L'ABBAYE (Ardennes),

4°) Madame Maryse Marie-Louise HENRY, agricultrice, épouse de Monsieur Alain SAMYN, née le 23 décembre 1955 à MARLEMONT (Ardennes),

5°) Monsieur Régis Jean Luc HENRY, agriculteur, époux de Madame Anne MORLET, né le 17 décembre 1957 à THIN LE MOUTIER (Ardennes),

6°) Madame Véronique Valérie HENRY, étudiante, célibataire, née le 24 avril 1971 à THIN LE MOUTIER (Ardennes),

Ses six enfants et présomptifs héritiers, chacun pour un/sixième, donataires pour même quotité, tous autre présents audit acte et qui ont accepté expressément,

De divers biens immeubles appartenant en propre à la donatrice que dans les biens lui appartenant au titre de la communauté ayant existé avec son défunt mari.

2ent - Et partage entre les donataires, en présence et sous la médiation de la donatrice, tant des biens donnés que de ceux leur appartenant indivisément alors en nue-propiété (soumise alors à l'usufruit de Madame HENRY-LABOUGLIE) comme leur provenant de la succession de Monsieur Roger Léon HENRY, leur père, né le 31 décembre 1925 à WASIGNY (Ardennes), en son vivant agriculteur, époux de Madame Andrée LABOUGLIE, décédé le 4 octobre 1988, et duquel ils étaient seuls héritiers, chacun pour un/sixième, sauf les droits de l'épouse survivante, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé après ce décès par Maître Robert MOUZON, notaire susnommé, le 13 mars 1989 ;

Etant ici précisé :

= Que la mutation de propriété des immeubles après ce décès a été constatée par une attestation dressée par Maître Robert MOUZON, notaire susnommé, le 13 mars 1989, publié au bureau des hypothèques de CHARLEVILLE-MEZIERES, le 7

9

avril 1989, volume 6217 numéro 24.

Ladite donation a eu lieu sous la réserve par le donateur, pendant sa vie, de l'usufruit de tous les biens donnés et du droit de retour sur lesdits biens donnés pour le cas de prédécès des donataires sans postérité ; en outre le donateur a interdit auxdits donataires de vendre, aliéner ou hypothéquer lesdits immeubles compris à l'acte de donation-partage, pendant sa vie et sans son concours, à peine de nullité des ventes, aliénations ou hypothèques et de révocation de ladite donation-partage.

Ces réserves d'usufruit, droit de retour et interdictions sont aujourd'hui éteints, et les donataires ont acquis la pleine propriété des biens compris dans leur lot, par suite du décès de Madame Andrée LABOUBLIE veuve HENRY survenu le 4 décembre 2019 à RETHEL (Ardennes)

Une expédition de cet acte de donation-partage a été publiée au service de la publicité foncière de CHARLEVILLE-MEZIERES 1, le 24 juin 1992 volume 1992P numéro 2403.

Concernant les parcelles cadastrées section ZO numéro 1, section ZR numéros 2 et 4 :

Pour lui avoir été attribuées en nue-propriété lors d'opérations de remembrement rural sur la commune de THIN LE MOUTIER (Ardennes), en échange de biens lui appartenant en propre pour les avoir reçus aux termes de la donation-partage cumulative du 30 mars 1992 ci-dessus relatée.

Le transfert de propriété résulte d'un procès-verbal de remembrement en date du 9 mars 1994, publié au service de la publicité foncière de CHARLEVILLE-MEZIERES 1, le 9 mars 1994 volume 1994P numéro 1047.

Décès de Madame Andrée LABOUBLIE veuve HENRY survenu le 4 décembre 2019 à RETHEL (Ardennes).

Telle est l'origine de propriété que le notaire soussigné a pu établir d'après les titres et renseignements qui lui ont été fournis par les parties, lesquelles déclarent s'en contenter.

ETAT DES RISQUES

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Au surplus et bien que la production d'un tel état ne soit pas légalement requise dans le cadre d'une donation entre vifs, le donateur a produit un état des risques et pollutions conforme aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, savoir :

- concernant les immeubles situés à CHALONS EN CHAMPAGNE, cet état, établi le 28 mai 2021 au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé,
- concernant les immeubles situés à LES BELLEVILLE, cet état, établi le 28 mai 2021 au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé,
- concernant les immeubles situés à THIN LE MOUTIER, cet état, établi le 18 mai 2021 au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé,

NOTIFICATION DE TRANSFERT DE PROPRIETE AU SYNDIC DE COPROPRIETE

1/ Concernant l'immeuble en copropriété, situé à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 50 boulevard Hippolyte Faure,

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la notification du transfert de propriété sera faite par les soins du notaire soussigné, au syndic de copropriété : NOV'HABITAT - 55 boulevard Hippolyte Faure - 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE, pour les lots numéros 1 et 14 situés dans l'immeuble en copropriété, situé à CHALONS EN CHAMPAGNE (51000), 50 boulevard Hippolyte Faure,

Relations avec le syndic de copropriété - En application de l'article 23 de la loi

du 10 juillet 1965 et compte tenu de l'acquisition effectuée en indivision, les parties, d'un commun accord entre elles, désignent comme mandataire commun à l'effet de recevoir l'ensemble des notifications relatives à la copropriété (appel de charges, convocations aux assemblées, etc...) **Monsieur Hubert CARTEL qui accepte expressément sa mission.** En conséquence, notification de cette nomination sera faite par les soins du notaire soussigné au syndic de l'immeuble.

2/ Concernant l'immeuble en copropriété, situé à LES BELLEVILLE (73440), Station des Menuires - Preyerand, SAINT-MARTIN-DE-BELLEVILLE :

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la notification du transfert de propriété sera faite par les soins du notaire soussigné, au syndic de copropriété : LCM Conseil - 203 rue des Casernes - 73600 MOUTIERS, pour les lots numéros 4 et 31 situés dans l'immeuble en copropriété, situé à LES BELLEVILLE (73440), Station des Menuires - Preyerand, SAINT-MARTIN-DE-BELLEVILLE.

Relations avec le syndic de copropriété - En application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 et compte tenu de l'acquisition effectuée en indivision, les parties, d'un commun accord entre elles, désignent comme mandataire commun à l'effet de recevoir l'ensemble des notifications relatives à la copropriété (appel de charges, convocations aux assemblées, etc...) **Monsieur Hubert CARTEL qui accepte expressément sa mission.** En conséquence, notification de cette nomination sera faite par les soins du notaire soussigné au syndic de l'immeuble.

FISCALITE - FORMALITES

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière aux services de la publicité foncière compétents dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir, sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude du notaire soussigné.

Dispense de signification - Monsieur Hubert CARTEL déclare avoir pris connaissance des cessions de part résultant de la présente donation-partage et déclare également, conformément à l'article 1690 du Code Civil, accepter ces cessions de parts à titre gratuit et dispense de la signification prévue au même texte.

En tant que de besoin, tous pouvoirs sont donnés à cet effet au porteur d'une copie authentique, étant entendu que les frais et honoraires de la signification seront à la charge du cessionnaire.

Modification des statuts - Suite à la présente donation-partage, les statuts des sociétés dénommées ci-dessus, savoir :

- la SCI KOUTERE,
- la SCI 75 KELLERMANN
- et la SCI AJAH

seront modifiés par les soins des donateurs et donataires concernés.

Publication - Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé au greffe du tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

Evaluation nue-propriété / usufruit - Les parties déclarent être parfaitement informées que l'évaluation de l'usufruit et de la nue-propriété faite selon le barème de l'article 669 du Code général des impôts n'a qu'une portée purement fiscale. Toutefois, de convention expresse entre elles, les parties ont déclaré appliquer ledit barème dans leurs relations civiles.

Bien exonéré :

Immeuble donné à bail à long terme désigné sous l'article 12 de la masse à partager -

En vue de bénéficier de l'exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit, à concurrence des trois quarts de la valeur des biens, dans la limite de 300.000 Euros et de moitié au-delà, édictée par les articles 793,2 3° et 793 bis du Code général des impôts, les parties déclarent que :

- l'immeuble est donné à bail rural à long terme, dans les conditions prévues aux articles L.416-1 à L.416-6, L.416-8, et L.416-9 du Code rural et de la pêche maritime à Monsieur Victor HENRY, agriculteur, demeurant à THIN LE MOUTIER (08) lieudit "Ferme de la Vaux Gravier", pour une durée de dix-neuf ans, à compter du 1er octobre 2020, suivant acte reçu par Me Laurence CARLIER, notaire à CHALONS-EN-CHAMPAGNE, le 6 juillet 2021 en cours de publication auprès du service de la publicité foncière de CHARLEVILLE-MEZIERES 1.

Pour l'application des dispositions de l'article 793 bis du Code général des impôts, le donataire fait les déclarations suivantes :

1°) l'immeuble objet du présent acte a une valeur vénale de QUARANTE-NEUF MILLE EUROS (49.000,00 €) en pleine propriété ;

2°) il est informé que le maintien de l'exonération partielle susvisée est subordonné à la condition que **lesdits biens restent sa propriété pendant cinq ans à compter de leur transmission à titre gratuit** ;

3°) la présente donation est la première transmission à titre gratuit intervenue, au cours des quinze dernières années, entre le donateur et lui-même, de biens mentionnés à l'article 793,1 4° et 793,2 3° du Code général des impôts, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit. Par conséquent la tranche d'exonération à 75% reste donc disponible à hauteur de 300.000 € pour chaque enfant.

Par suite de ce qui vient d'être indiqué, la part taxable desdits immeubles s'établit de la manière suivante :

Bénéficiaire de la taxation réduite de 1/4 jusqu'à 300.000,00 Euros, et 50 % au-delà, en vertu de l'application de l'article 793-2°-3° du Code Général des Impôts :

Parts et portions données en pleine propriété : 49.000,00 €
Dont le quart (1/4) à chaque donataire 1/4
Est de 12.250,00 €

a) Madame Hélène PERRIN née CARTEL

La somme de 12.250,00 euros exonérée à hauteur des 3/4 jusque 300.000,00 € soit :

12.250,00 € x 3/4 = 9.187,50 €

Soit une assiette taxable de : 3.062,50 €

b) Madame Elise LETERME née CARTEL

La somme de 12.250,00 euros exonérée à hauteur des 3/4 jusque 300.000,00 € soit :

12.250,00 € x 3/4 = 9.187,50 €

Soit une assiette taxable de : 3.062,50 €

c) Madame Marie DEHAN née CARTEL

La somme de 12.250,00 euros exonérée à hauteur des 3/4 jusque 300.000,00 € soit :

|

12.250,00 € x 3/4 = 9.187,50 €
Soit une assiette taxable de : 3.062,50 €

d) Monsieur Adrien CARTEL

La somme de 12.250,00 euros exonérée à hauteur des 3/4 jusque 300.000,00

€ soit :

12.250,00 € x 3/4 = 9.187,50 €
Soit une assiette taxable de : 3.062,50 €

Parts taxables -

Le montant des droits de chacun des donataires dans la présente donation-partage s'établit de la manière suivante :

- Valeur des biens donnés provenant de la communauté : 553.000,00 €
- > Soit la moitié par Monsieur Hubert CARTEL : 276.500 €
- > Soit la moitié par Madame Annick HENRY épouse CARTEL : 276.500 €
- Valeur des biens propres donnés par Mme Annick CARTEL : 49.000,00 €

Soit une part taxable pour chaque donataire concernant les biens donnés, savoir :

- par Monsieur Hubert CARTEL (276.500 €/4) : **69.125 €**
- par Madame Annick HENRY épouse CARTEL [(276500 € + 49000 €/4)] :

81.375,00 €

DECLARATIONS FISCALES CONCERNANT

Madame Hélène PERRIN

Donation par Monsieur Hubert CARTEL :

Lien de parenté - Elle déclare qu'elle est fille des donateurs.

En conséquence, elle demande à bénéficier de l'abattement prévu par l'article 779 I du Code général des impôts.

Donations antérieures - Le donateur déclare avoir consenti, dans les quinze années antérieures aux présentes, au donataire, les donations ci-après :

a) Don manuel de la somme de **dix mille euros (10.000,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 7 janvier 2009, ci 10.000,00 €
 A déduire : abattement article 790 G CGI.....-30.390,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

b) Don manuel de la somme de **quinze mille euros (15.000,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 13 janvier 2011, ci 15.000,00 €
 A déduire : abattement article 779 I CGI.....-100.000,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

c) Don manuel de la somme de **douze mille cinq cents euros (12.500,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 6 janvier 2014, ci 12.500,00 €
 A déduire : abattement article 790 G CGI.....-31.865,00 €
 Déjà utilisé à concurrence de..... 10.000,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

De telle sorte que l'abattement prévu à l'article 779 I du Code général des impôts reste applicable pour le surplus, soit la somme de 85.000 €.

En outre, pour le calcul des droits, il sera tenu compte, le cas échéant, du mécanisme d'actualisation annuelle des abattements et des barèmes, en vigueur entre 2008 et 2012, conformément à l'instruction fiscale du 10 juillet 2009 (BOI 7 G-

07-09).

Donation par Madame Annick CARTEL :Lien de parenté - Elle déclare qu'elle est fille des donateurs.

En conséquence, elle demande à bénéficier de l'abattement prévu par l'article 779 I du Code général des impôts.

Donations antérieures - Le donateur déclare avoir consenti, dans les quinze années antérieures aux présentes, au donataire, les donations ci-après :

a) Don manuel de la somme de **dix mille euros (10.000,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 7 janvier 2009, ci 10.000,00 €
 A déduire : abattement article 790 G CGI..... -30.390,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

b) Don manuel de la somme de **quinze mille euros (15.000,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 13 janvier 2011, ci 15.000,00 €
 A déduire : abattement article 779 I CGI..... -100.000,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

c) Don manuel de la somme de **douze mille cinq cents euros (12.500,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 6 janvier 2014, ci 12.500,00 €
 A déduire : abattement article 790 G CGI..... -31.865,00 €
 Déjà utilisé à concurrence de..... 10.000,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

De telle sorte que l'abattement prévu à l'article 779 I du Code général des impôts reste applicable pour le surplus, soit la somme de 85.000 €.

En outre, pour le calcul des droits, il sera tenu compte, le cas échéant, du mécanisme d'actualisation annuelle des abattements et des barèmes, en vigueur entre 2008 et 2012, conformément à l'instruction fiscale du 10 juillet 2009 (BOI 7 G-07-09).

LIQUIDATION DES DROITS**Donation par Monsieur Hubert CARTEL :**

Base d'imposition 69.125,00 €
 A déduire : abattement..... 100.000,00 €
 Déjà utilisé à concurrence de..... 15.000,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

Donation par Madame Annick CARTEL :

Biens donnés 81.375,00 €
 A déduire : exonération biens loués par bail rural à long terme - 9.187,50 €
Base d'imposition 72.188,00 €
 A déduire : abattement..... 100.000,00 €
 Déjà utilisé à concurrence de..... 15.000,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

DECLARATIONS FISCALES CONCERNANT

Madame Elise LETERME

Donation par Monsieur Hubert CARTEL :Lien de parenté - Elle déclare qu'elle est fille des donateurs.

/

En conséquence, elle demande à bénéficier de l'abattement prévu par l'article 779 I du Code général des impôts.

Donations antérieures - Le donateur déclare avoir consenti, dans les quinze années antérieures aux présentes, au donataire, les donations ci-après :

a) Don manuel de la somme de **vingt-cinq mille euros (25.000,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 18 avril 2012, ci 25.000,00 €
A déduire : abattement article 790 G CGI -31.865,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

Don manuel de la somme de **douze mille cinq cents euros (12.500,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 22 janvier 2014,

b) dont la somme de **six mille huit cent soixante-cinq euros (6.865,00 €)**, ci 6.865,00 €
A déduire : abattement article 790 G CGI -31.865,00 €
Déjà utilisé à concurrence de 25.000,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

c) dont la somme de **cinq mille six cent trente-cinq euros (5.635,00 €)**, ci.... 5.635,00 €
A déduire : abattement article 779 I CGI -100.000,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

De telle sorte que l'abattement prévu à l'article 779 I du Code général des impôts reste applicable pour le surplus, soit la somme de 94.365,00 €.

En outre, pour le calcul des droits, il sera tenu compte, le cas échéant, du mécanisme d'actualisation annuelle des abattements et des barèmes, en vigueur entre 2008 et 2012, conformément à l'instruction fiscale du 10 juillet 2009 (BOI 7 G-07-09).

Donation par Madame Annick CARTEL :

Lien de parenté - Elle déclare qu'elle est fille des donateurs.

En conséquence, elle demande à bénéficier de l'abattement prévu par l'article 779 I du Code général des impôts.

Donations antérieures - Le donateur déclare avoir consenti, dans les quinze années antérieures aux présentes, au donataire, les donations ci-après :

a) Don manuel de la somme de **vingt-cinq mille euros (25.000,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 18 avril 2012, ci 25.000,00 €
A déduire : abattement article 790 G CGI -31.865,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

Don manuel de la somme de **douze mille cinq cents euros (12.500,00 €)** enregistré au SIE d'ALBERTVILLE le 22 janvier 2014,

b) dont la somme de **six mille huit cent soixante-cinq euros (6.865,00 €)**, ci 6.865,00 €
A déduire : abattement article 790 G CGI -31.865,00 €
Déjà utilisé à concurrence de 25.000,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

c) dont la somme de **cinq mille six cent trente-cinq euros (5.635,00 €)**, ci.... 5.635,00 €
A déduire : abattement article 779 I CGI -100.000,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

De telle sorte que l'abattement prévu à l'article 779 I du Code général des impôts reste applicable pour le surplus, soit la somme de 94.365,00 €.

En outre, pour le calcul des droits, il sera tenu compte, le cas échéant, du

mécanisme d'actualisation annuelle des abattements et des barèmes, en vigueur entre 2008 et 2012, conformément à l'instruction fiscale du 10 juillet 2009 (BOI 7 G-07-09).

LIQUIDATION DES DROITS

Donation par Monsieur Hubert CARTEL :

Base d'imposition **69.125,00 €**
 A déduire : abattement..... 100.000,00 €
 Déjà utilisé à concurrence de..... 5.635,00 €
Soit un montant taxable de **0,00 €**

Donation par Madame Annick CARTEL :

Biens donnés 81.375,00 €
 A déduire : exonération biens loués par bail rural à long terme - 9.187,50 €
Base d'imposition **72.188,00 €**
 A déduire : abattement..... 100.000,00 €
 Déjà utilisé à concurrence de..... 5.635,00 €
Soit un montant taxable de **0,00 €**

DECLARATIONS FISCALES CONCERNANT

Madame Marie DEHAN

Donation par Monsieur Hubert CARTEL :

Lien de parenté - Elle déclare qu'elle est fille des donateurs.

En conséquence, elle demande à bénéficier de l'abattement prévu par l'article 779 I du Code général des impôts.

Donations antérieures - Le donateur déclare avoir consenti, dans les quinze années antérieures aux présentes, au donataire, les donations ci-après :

a) Don manuel de la somme de **sept mille cinq cents euros (7.500,00 €)** enregistré au SIE de CHALONS EN CHAMPAGNE, le 5 janvier 2009, ci 7.500,00 €
 A déduire : abattement article 790 G CGI -30.390,00 €
Soit un montant taxable de **0,00 €**

b) Don manuel de la somme de **dix-sept mille cinq cents euros (17.500,00 €)** enregistré au SIE de CHALONS EN CHAMPAGNE, le 7 février 2011, ci 17.500,00 €
 A déduire : abattement article 779 I CGI -100.000,00 €
Soit un montant taxable de **0,00 €**

c) Don manuel de la somme de **douze mille cinq cents euros (12.500,00 €)** enregistré au SIE de CHALONS EN CHAMPAGNE, le 14 janvier 2014, ci 12.500,00 €
 A déduire : abattement article 790 G CGI -31.865,00 €
 Déjà utilisé à concurrence de..... 7.500,00 €
Soit un montant taxable de **0,00 €**

De telle sorte que l'abattement prévu à l'article 779 I du Code général des impôts reste applicable pour le surplus, soit la somme de 82.500 €.

En outre, pour le calcul des droits, il sera tenu compte, le cas échéant, du mécanisme d'actualisation annuelle des abattements et des barèmes, en vigueur entre 2008 et 2012, conformément à l'instruction fiscale du 10 juillet 2009 (BOI 7 G-07-09).

Donation par Madame Annick CARTEL :

Lien de parenté - Elle déclare qu'elle est fille des donateurs.

En conséquence, elle demande à bénéficier de l'abattement prévu par l'article 779 I du Code général des impôts.

Donations antérieures - Le donateur déclare avoir consenti, dans les quinze années antérieures aux présentes, au donataire, les donations ci-après :

a) Don manuel de la somme de **sept mille cinq cents euros (7.500,00 €)** enregistré au SIE de CHALONS EN CHAMPAGNE, le 5 janvier 2009, ci 7.500,00 €
A déduire : abattement article 790 G CGI..... -30.390,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

b) Don manuel de la somme de **dix-sept mille cinq cents euros (17.500,00 €)** enregistré au SIE de CHALONS EN CHAMPAGNE, le 7 février 2011, ci 17.500,00 €
A déduire : abattement article 779 I CGI..... -100.000,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

c) Don manuel de la somme de **douze mille cinq cents euros (12.500,00 €)** enregistré au SIE de CHALONS EN CHAMPAGNE, le 14 janvier 2014, ci. 12.500,00 €
A déduire : abattement article 790 G CGI..... -31.865,00 €
Déjà utilisé à concurrence de 7.500,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

De telle sorte que l'abattement prévu à l'article 779 I du Code général des impôts reste applicable pour le surplus, soit la somme de 82.500 €.

En outre, pour le calcul des droits, il sera tenu compte, le cas échéant, du mécanisme d'actualisation annuelle des abattements et des barèmes, en vigueur entre 2008 et 2012, conformément à l'instruction fiscale du 10 juillet 2009 (BOI 7 G-07-09).

LIQUIDATION DES DROITS

Donation par Monsieur Hubert CARTEL :

Base d'imposition 69.125,00 €
A déduire : abattement..... 100.000,00 €
Déjà utilisé à concurrence de 17.500,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

Donation par Madame Annick CARTEL :

Biens donnés 81.375,00 €
A déduire : exonération biens loués par bail rural à long terme - 9.187,50 €
Base d'imposition 72.188,00 €
A déduire : abattement..... 100.000,00 €
Déjà utilisé à concurrence de 17.500,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

DECLARATIONS FISCALES CONCERNANT

Monsieur Adrien CARTEL

Donation par Monsieur Hubert CARTEL :

Lien de parenté - Il déclare qu'il est fils des donateurs.

En conséquence, il demande à bénéficier de l'abattement prévu par l'article 779 I du Code général des impôts.

Donations antérieures - Le donateur déclare avoir consenti, dans les quinze années antérieures aux présentes, au donataire, les donations ci-après :

a) Don manuel de la somme de **vingt-cinq mille euros (25.000,00 €)**

enregistré au SIE d'ISSY LES MOULINEAUX, le 11 janvier 2013, ci 25.000,00 €
 A déduire : abattement article 790 G CGI -31.865,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

Don manuel de la somme de **douze mille cinq cents euros (12.500,00 €)**
 enregistré au SIE de CRETEIL, le 27 mars 2014,
 b) dont la somme de **six mille huit cent soixante-cinq euros (6.865,00 €)**, ci
 6.865,00 €
 A déduire : abattement article 790 G CGI -31.865,00 €
 Déjà utilisé à concurrence de 25.000,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €
 c) dont la somme de **cinq mille six cent trente-cinq euros (5.635,00 €)**, ci....
5.635,00 €
 A déduire : abattement article 779 I CGI -100.000,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

De telle sorte que l'abattement prévu à l'article 779 I du Code général des impôts reste applicable pour le surplus, soit la somme de 94.365,00 €.

En outre, pour le calcul des droits, il sera tenu compte, le cas échéant, du mécanisme d'actualisation annuelle des abattements et des barèmes, en vigueur entre 2008 et 2012, conformément à l'instruction fiscale du 10 juillet 2009 (BOI 7 G-07-09).

Donation par Madame Annick CARTEL :

Lien de parenté - Il déclare qu'il est fils des donateurs.

En conséquence, il demande à bénéficier de l'abattement prévu par l'article 779 I du Code général des impôts.

Donations antérieures - Le donateur déclare avoir consenti, dans les quinze années antérieures aux présentes, au donataire, les donations ci-après :

a) Don manuel de la somme de **vingt-cinq mille euros (25.000,00 €)**
 enregistré au SIE d'ISSY LES MOULINEAUX, le 11 janvier 2013, ci 25.000,00 €
 A déduire : abattement article 790 G CGI -31.865,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

Don manuel de la somme de **douze mille cinq cents euros (12.500,00 €)**
 enregistré au SIE de CRETEIL, le 27 mars 2014,
 b) dont la somme de **six mille huit cent soixante-cinq euros (6.865,00 €)**, ci
 6.865,00 €
 A déduire : abattement article 790 G CGI -31.865,00 €
 Déjà utilisé à concurrence de 25.000,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €
 c) dont la somme de **cinq mille six cent trente-cinq euros (5.635,00 €)**, ci....
5.635,00 €
 A déduire : abattement article 779 I CGI -100.000,00 €
Soit un montant taxable de 0,00 €

De telle sorte que l'abattement prévu à l'article 779 I du Code général des impôts reste applicable pour le surplus, soit la somme de 94.365,00 €.

En outre, pour le calcul des droits, il sera tenu compte, le cas échéant, du mécanisme d'actualisation annuelle des abattements et des barèmes, en vigueur entre 2008 et 2012, conformément à l'instruction fiscale du 10 juillet 2009 (BOI 7 G-07-09).

LIQUIDATION DES DROITS

Donation par Monsieur Hubert CARTEL :

Base d'imposition **69.125,00 €**
 A déduire : abattement 100.000,00 €
 Déjà utilisé à concurrence de 5.635,00 €
Soit un montant taxable de **0,00 €**

Donation par Madame Annick CARTEL :

Biens donnés 81.375,00 €
 A déduire : exonération biens loués par bail rural à long terme - 9.187,50 €
Base d'imposition **72.188,00 €**
 A déduire : abattement 100.000,00 €
 Déjà utilisé à concurrence de 5.635,00 €
Soit un montant taxable de **0,00 €**

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes sera publiée au service de la publicité foncière de **REIMS**, désigné pour percevoir la taxe de publicité foncière au taux de 0,60%, majorée des frais d'assiette, perçue sur la valeur des immeubles donnés au présent acte, en application de l'article 791 du Code général des impôts, soit :

409.000,00 € x 0,60 % = 2.454,00 €
 2.454,00 € x 2,37 % = 59,00 €
TOTAL = **2.513,00 €**

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE (ARTICLE 879 DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS)

Pour la perception des contributions de sécurité immobilière prévues à l'article 879 du Code général des impôts, les biens ci-dessus désignés sont évalués :

- Ceux dépendant du service de la publicité foncière de REIMS, à 300.000,00 €.
Montant de la CSI (SPF REIMS) = 300.000,00 x 0,10 % = 300,00 €

- Ceux dépendant du service de la publicité foncière de CHAMBERY 2, à 60.000,00 €.
Montant de la CSI (SPF CHAMBERY 2) = 60.000,00 x 0,10 % = 60,00 €

- Ceux dépendant du service de la publicité foncière de CHARLEVILLE-MEZIERES 1, à 49.000,00 €.
Montant de la CSI (SPF CHARLEVILLE-MEZIERES 1) = 49.000,00 x 0,10 % = 49,00 €

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE SUR L'USUFRUIT REVERSIBLE (ARTICLE 879 DU CODE GENERAL DES IMPOTS)

- Immeubles dépendant du service de la publicité foncière de REIMS :
 100.000,00 € x 0,10 % = **100,00 €**.

- Immeuble dépendant du service de la publicité foncière de CHAMBERY 2 :
 20.000,00 € x 0,10 % = **20,00 €**.

En outre, la présente réversion d'usufruit est soumise au droit fixe d'enregistrement prévu par l'article 680 du Code général des impôts.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, y compris les droits de mutation, seront supportés par le ou les donateurs.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

Les parties déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état-civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, leur nationalité et leur résidence.

Elles déclarent en outre :

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence défini à l'article 1er du décret n° 2020-395 du 3 avril 2020 autorisant l'acte notarié à distance pendant la période d'urgence sanitaire, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

Monsieur Hubert CARTEL : h.cartel@hotmail.com

Madame Annick HENRY : cartelannick@hotmail.com

Madame Hélène CARTEL : helenecartel@hotmail.com

Madame Elise CARTEL : elisecartel@hotmail.com

Madame Marie CARTEL : mariecartel@orange.fr

Monsieur Adrien CARTEL : carteladrien@hotmail.fr

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant."

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation."

)

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE OU DE PROMESSE DE VENTE CONSENTIS AU PROFIT D'UN TIERS

Les parties déclarent ne pas avoir consenti, antérieurement au présent acte, de pacte de préférence ou de promesse de vente sur le ou les biens faisant l'objet des présentes au bénéfice d'un tiers.

Dans le cas contraire, elles sont informées qu'aux termes de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi et que, lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Elles sont également informées qu'aux termes de l'article 1124 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

ANNEXES

Aux présentes sont demeurés annexés les documents suivants :

- BODACC des donateurs et donataires,
- Extrait K bis, savoir :
 - *de la société dénommée "SCI du KOUTERE",
 - *de la société dénommée "75 Kellermann",
 - *de la société dénommée "SCI AJAH",
- assemblée générale extraordinaire, savoir :
 - *de la société dénommée "SCI du KOUTERE",
 - *de la société dénommée "75 Kellermann",
 - *de la société dénommée "SCI AJAH",
- Reconnaissance de dette par Monsieur Adrien CARTEL au profit de ses parents,
- ERP des immeubles situés à CHALONS EN CHAMPAGNE,
- ERP de l'immeuble situé à LES BELLEVILLE,
- ERP de l'immeuble situé à THIN LE MOUTIER,
- Copie de la notification et de l'accusé de réception à la SAFER GRAND EST.

AIDE SOCIALE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné, des dispositions de l'article L.132-8 du Code de l'action sociale et des familles, instituant un recours contre le donataire lorsqu'une donation est intervenue postérieurement à une demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.

Elles déclarent faire leur affaire personnelle du respect de cette disposition qu'elles connaissent parfaitement, ainsi que des conséquences éventuelles encourues à ce sujet.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte a lieu sans soulte; elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant stipulation de soulte.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 Electronique 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 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 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 conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties 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 telle qu'elle figure en tête des présentes lui a été régulièrement justifiée.

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 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.

Suivent les signatures

POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur QUARANTE-DEUX (42) pages, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le notaire soussigné, sans renvoi ni mot nul.

Fait à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 12 décembre 2024.



STATUTS
de la Société Civile Immobilière
« 75 Kellermann >>

Société Civile Immobilière

Siège social :

Châlons en Champagne (51000)

97 bis Avenue de Metz

RCS CHALONS EN CHAMPAGNE n°

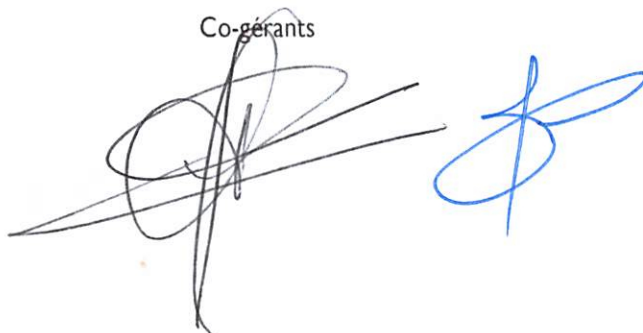
884 641 713

Mis à jour suite au procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire en date du 29 décembre 2021

Pour copie certifiée conforme

Mr et Mme Hubert CARTEL

Co-gérants

Two handwritten signatures are present. The one on the left is written in black ink and is a complex, stylized signature. The one on the right is written in blue ink and is a simpler, more fluid signature.

Les soussignés :

1. Monsieur Hubert Marie Augustin CARTEL, né le 18 février 1951 à Pargny Resson, commune de RETHEL (08300), Domicilié, 97 B Avenue de Metz - 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE.
Marié en premières nocces à Madame Annick HENRY sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de THIN LE MOUTIER (08) le 03 mai 1975. Ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieures
2. Madame Annick Marie Antoinette HENRY épouse CARTEL, née le 26 mai 1953 à SIGNY L'ABBAYE (08460), Domiciliée, 97 B Avenue de Metz 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE
Marié en premières nocces à Monsieur Hubert CARTEL sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de THIN LE MOUTIER (08) le 03 mai 1975. Ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieures
ont établi les statuts d'une société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

Article 1er - FORME

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

Article 2- OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition, la construction, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, et notamment d'un immeuble sis : 75, rue Kellermann 51000 Châlons en Champagne
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Article 3. DENOMINATION SOCIALE

La société prend la dénomination de « 75 Kellermann ».

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

Article 4 - DUREE

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Article 5 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 97bis Avenue de Metz - 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE

Il peut être transféré en tout autre endroit par décision collective ordinaire des associés.

Article 6 - APPORTS

- Monsieur Hubert CARTEL apporte à la société la somme de..... 10.000 €
- Madame Annick HENRY épouse CARTEL apporte à la société la somme de.... 10.000 €

Montant total des apports 20.000€

Les apports en numéraire sont libérés pour leur totalité dans les 90 jours suivants la signature des présentes par versement sur un compte bancaire ouvert au nom de la société.

Article 7 - CAPITAL SOCIAL (Nouvelle rédaction)

Le capital social est fixé à la somme de VINGT MILLE euros (20.000€) divisés en 20 parts sociales de 1000€ numérotées de 1 à 20, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

- Madame Annick HENRY épouse CARTEL à concurrence de 10 parts sociales en usufruit, numérotées de 11 à 20, ci 10 parts
- Monsieur Hubert CARTEL à concurrence de 10 parts sociales en usufruit, numérotées de 1 à 10, ci 10 parts

- Madame Hélène CARTEL épouse PERRIN à concurrence de 20 parts sociales en nue-propiété numérotées de 1 à 20, ci 20 parts.

Article 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.
2. De même, le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

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

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

Article 10 • DEPOT DE FONDS - COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

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

Il est précisé que les avances de fonds consenties par les associés en vue de couvrir le financement de l'acquisition pour laquelle la présente SCI est constituée ne produiront pas d'intérêts et ne commenceront à être remboursées par la société qu'après que l'emprunt bancaire qui aura été souscrit en complément aura été lui-même totalement remboursé.

Il est également précisé que lesdits comptes courants d'associés verront leur montant indexé sur l'indice du coût à la construction et qu'une revalorisation sera pratiquée chaque fois que se posera la question de la détermination du passif de la société, notamment en cas de cession de parts ou de partage de la société. L'indice de référence pour appliquer cette indexation est le dernier connu au jour de l'établissement des statuts, soit celui du 4ème trimestre 2019 égal à 1.769.

Article 11 • PARTS SOCIALES

1. Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.
2. Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.
3. Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la société, l'usufruitier représente valablement le nu-propiétaire.
4. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

Article 12 • CESSIION DES PARTS SOCIALES

1. Les cessions de parts sont faites par acte sous seing privé. Elles sont rendues opposables à la société par acceptation du gérant dans l'acte de cession ou par mention sur le registre des associés, Elles ne sont opposables aux tiers qu'après l'accomplissement de cette formalité, publication et dépôt en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.
2. Toutes les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la société et chacun des associés par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les trente jours de cette information, la gérance doit réunir une assemblée générale extraordinaire

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

La gérance informe aussitôt l'associé vendeur du résultat de la consultation par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire.

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

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

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

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

Article 13 • TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants. Les héritiers descendants directs de l'associé décédé pourront devenir associés sans avoir à solliciter un agrément. Tous les autres héritiers, ou légataires des parts sociales du défunt ne pourront devenir associés qu'après agrément des autres associés statuant sous les modalités d'une assemblée générale extraordinaire dans le mois de la demande.

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

Dans les huit jours qui suivent la demande d'être associé, la gérance doit informer du décès par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire, chacun des associés survivants en mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette information faire connaître par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire s'il rejette l'agrément sollicité et dans l'affirmative le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

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

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande. Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux de 3 % l'an depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls, droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

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

Article 14 • RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 16 • REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

1. L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.
2. La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.
3. La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Article 17 - GERANCE

1. La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 21.
2. Sont nommés co-gérants de la société pour une durée non limitée :
 - Monsieur Hubert CARTEL
 - Madame Annick CARTEL
3. La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération engagée par l'autre avant qu'elle ne soit conclue.

4. Toutefois, à titre de règlement intérieur, la gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 22 et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :
 - acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles, et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers,
 - acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,
 - contracter tous emprunts pour le compte de la société,
 - consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.
5. Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.
6. 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.
7. Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

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

Article 18 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

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

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

Article 19 - ASSEMBLEES GENERALES

1. L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.
2. Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 50 % du capital social peuvent par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.
3. Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire adressé à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.
4. Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir, chaque mandataire ne pouvant disposer que d'un pouvoir en sus de sa propre représentation.
5. L'assemblée générale est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.
6. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.
7. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

Article 20 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire, 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 pour émettre leur vote par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire. Cette réponse est adressée au siège social par tout moyen permettant de s'assurer de la réception de l'information par le destinataire. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

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

Article 21 • ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

1. L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an, et au plus tard neuf mois après la clôture des comptes, à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.
2. Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats.
3. Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

Article 22 • ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

Elle est notamment compétente pour décider :

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

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

Article 23 • EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société jusqu'au 31 décembre 2020.

Article 24 • COMPTES SOCIAUX

1 Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

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

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

Article 25. AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

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

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

Les associés usufruitiers reçoivent leur part dans les bénéfices selon le pourcentage qu'ils détiennent et supportent les éventuels déficits dans les mêmes proportions.

Article 26 - LIQUIDATION DE LA SOCIETE

- 1 A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.
- 2 Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

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

Article 27 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

Article 28- PERSONNALITE MORALE - IMMATRICULATION

- 1 La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.
- 2 Les associés donnent tous pouvoirs à Madame Annick CARTEL (et) (ou) Monsieur Hubert CARTEL à l'effet d'accomplir pour le compte de la société les actes suivants :

Réaliser toutes les formalités relatives à la constitution de la société notamment :

- Procéder à l'enregistrement de quatre originaux des statuts auprès du Bureau d'Enregistrement compétent ;
- Procéder à l'insertion légale ;
- Accomplir les formalités nécessaires à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés ;
- Ouvrir un compte bancaire au nom de la société ;
- Déclarer l'existence de la société auprès du Bureau des Postes, et d'une façon générale auprès de tous les tiers intéressés.
- Conclure tous actes, et engagements nécessaires à l'acquisition pour le prix maximum de 100.000 €, un appartement sis au n°75bis de la rue Kellermann - 51000 Chalons en Champagne. A cet effet, signer tous documents ou actes en vue de permettre à la société de devenir propriétaire de cet immeuble.
- Engager toutes les négociations nécessaires auprès des banques en vue d'obtenir un prêt d'un montant maximum de 120.000 € au taux fixe maximum de 2,5% et d'une durée maximum de 10 ans pour réaliser l'acquisition de l'immeuble sus visé.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera reprise par la société de ces actes et des engagements qui en résulteront.

Article 29 - PUBLICITE - POUVOIRS

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

Fait sur 8 pages