Entre les soussignés :

1. Madame Dominique Aynard, née Beylier, veuve de Monsieur Hubert Aynard, mariée sous le régime de la communauté universelle au moment du décès, usufruitière de l'Abbaye de Fontenay à hauteur de 95 %, demeurant à l'Abbaye de Fontenay, 21500 Marmagne,

2. Monsieur Evrard de Montgolfier, nu-propriétaire à hauteur de 95 % et plein propriétaire à hauteur de 5 % de l'Abbaye de Fontenay, demeurant à Paris, 36 rue de Bellechasse, 75007,

Ci-après désignés collectivement les « Indivisaires »,

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

L'Abbaye de Fontenay a été transmise à Evrard de Montgolfier par donation effectuée par Monsieur et Madame Hubert Aynard, de 95% de la nue-propriété et 5% de la pleine propriété, par acte notarié du 25 mai 2016.

Cette donation a été constatée comme définitive par acte notarié du 19 décembre 2017, à la suite de la levée de la condition suspensive de la signature, le 28 novembre 2017, d'une convention avec l'Etat pour l'exonération des droits de mutation au titre de l'article 795A du Code Général des Impôts.

Monsieur Hubert Aynard étant décédé le 4 janvier 2024, l'usufruit viager de 95% du bien est désormais détenu par sa veuve Madame Dominique Aynard.

Monsieur Hubert Aynard avait désigné, par acte notarié du 4 janvier 2024, Monsieur Evrard de Montgolfier comme mandataire posthume pour représenter son épouse Madame Dominique Aynard pour la gestion du patrimoine lié à l'exploitation de l'Abbaye de Fontenay dépendant de sa succession, et de tous accessoires y attachés.

L'Abbaye de Fontenay est exploitée de manière touristique tout au long de l'année. Pour cela, elle emploie des effectifs variables d'environ 10 à 15 personnes, et a une gestion financière propre avec des comptes bancaires dédiés à cette activité. La visite de l'abbaye est soumise à la TVA par option. Toutefois, l'activité reste civile et les recettes relèvent du régime fiscal des revenus fonciers. Par ailleurs, la conservation de ce Monument Historique entraine des charges de travaux importants, pour lesquelles l'Abbaye reçoit fréquemment des subventions. Monsieur Evrard de Montgolfier finance également une partie des travaux.

L'exploitation était jusqu'à présent conduite via une entreprise personne physique enregistrée sous le numéro 397.434.721 au Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon. Malgré l'existence du mandat posthume, cette entreprise est susceptible d'être radiée du RCS ainsi qu'auprès des organismes collecteurs. Il convient donc de définir le nouveau cadre de gestion de l'activité de l'Abbaye de Fontenay qui réponde également au dispositions du mandat posthume exprimé par Monsieur Hubert Aynard. C'est à ces fins que les Indivisaires ont décidé d'immatriculer l'Indivision et de signer cette convention pour en définir le fonctionnement.

Article 1 – Désignation et origine du bien indivis

Le bien indivis (ci après le « Bien ») est constitué de l'Abbaye de Fontenay, située à Marmagne 21500, classée Monument Historique en totalité par la liste de 1862, ratifiée par la Loi de 1887, et désigné comme suit : Marmagne, Section A, parcelles 21,31, 40 à 42, 44 à 47, 80, 84, 94 à 96, 100, 101, et 103, pour une contenance totale de 15 hectares, 31 ares et 87 centiares.

Par ailleurs, les biens meubles et équipements nécessaires à l'exploitation du Bien sont mis à disposition de l'Indivision.

L'Indivision sera dénommée « Abbaye de Fontenay », mais pourra également utiliser le terme « Indivision Aynard-Montgolfier ».

Article 2 – Répartition des droits

Les droits indivis sont répartis comme suit :

- Madame Dominique Aynard : usufruit viager de 95 % du Bien

- Monsieur Evrard de Montgolfier : pleine propriété de 5 %, nue-propriété de 95 % du Bien

Article 3 – Objet de la convention

Organiser la gestion du Bien, permettre son exploitation patrimoniale et assurer la conservation du Bien tout en maintenant son ouverture au public, y compris l'organisation de visites publiques, événements culturels, réceptions et toute autre activité annexe non commerciale liée à la valorisation patrimoniale du Bien.

Article 4 – Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans, renouvelable tacitement par période d'un an.

La présente convention pourra faire l'objet d'un renouvellement exprès ou d'un avenant pour adapter sa durée ou ses modalités.

Article 5 – Gérance

Le 4 janvier 2024, un mandat à effet posthume notarié a désigné Evrard de Montgolfier comme mandataire du Bien.

Monsieur Evrard de Montgolfier est donc désigné comme gérant de l'Indivision. Il dispose des pouvoirs nécessaires à la gestion quotidienne, à l'exploitation, au paiement des charges, à l'entretien et à la représentation de l'indivision. Il utilise le titre de « Gérant » et peut engager l'Indivision vis-à-vis des tiers.

Il est notamment habilité à effectuer les actes de gestion suivants, dans la limite des stipulations de l'Article 6 de la présente convention, et sans que la liste suivante ne soit limitative :

- Toutes formalités administratives telles que enregistrement de l'Indivision, demande de numéro de TVA, enregistrement auprès des organismes sociaux
- Toutes opérations d'ouverture, de gestion et de délégation des comptes bancaires de l'Indivision
- Conclusion d'emprunts bancaires
- Embauche ou licenciement de personnel
- Octroi de délégation de gestion pour toute ou partie de son mandat
- Suivi de la comptabilité
- Représentation auprès des tiers
- Demande de subvention, signature d'ordres de travaux

Le gérant présentera annuellement à l'usufruitière un rapport synthétique sur la gestion de l'indivision, accompagné d'un relevé des opérations bancaires.

En cas d'incapacité du gérant, telle que définie à l'article 425 du Code Civil, ou de décès, un gérant sera désigné parmi les héritiers de celui-ci, en ce compris son épouse.

Article 6 – Décisions collectives

Les décisions importantes (travaux majeurs de plus de 500.000€, emprunts de plus de 100.000€) sont prises à l'unanimité. Le gérant peut agir seul pour les actes de gestion courante.

En cas d'incapacité de l'un des indivisaires, telle que définie à l'article 425 du Code Civil, le gérant peut prendre les décisions seul au profit de l'ensemble de l'Indivision.

En cas d'incapacité temporaire ou durable d'un indivisaire autre que celles mentionnées à l'article 425, le gérant pourra solliciter l'avis de la famille ou du représentant légal.

Article 7 – Répartition des revenus et charges

Les revenus, nets des charges, sont distribués comme suit ; ils peuvent être laissés en compte courant :

- Madame Dominique Aynard : 95 %

- Monsieur Evrard de Montgolfier : 5 %

Les charges sont supportées collectivement. Les dépenses de travaux sont réparties selon les droits respectifs. Si un indivisaire a supporté directement la charge de travaux, ceux-ci sont reportés dans son résultat fiscal.

Dérogation à la répartition légale des charges entre usufruitier et nu-propriétaire

Par dérogation aux dispositions de l'article 605 du Code Civil, et selon les dispositions de la donation du bien en date du 25 mai 2016, Madame Dominique Aynard supportera, en sus des réparations dites d'entretien, les grosses réparations nécessaires à la poursuite de l'ouverture du bien au public telles qu'elles sont définies à l'article 606 dudit Code. Toutefois, les Indivisaires

peuvent convenir que ces grosses réparations soient supportées ponctuellement ou durablement par Monsieur Evrard de Montgolfier.

Toute dépense avancée par un indivisaire au-delà de sa quote-part pourra faire l'objet d'un enregistrement en compte courant et être remboursée prioritairement sur les recettes ultérieures.

Article 8 – Jouissance

Le Bien est en majeure partie affecté à la visite touristique, à l'exception de 3 maisons privatives dont la jouissance est affectée comme suit :

- Madame Dominique Aynard a la jouissance des maisons dites « Galerie Seguin » et « Maison François »

- Monsieur Evrard de Montgolfier a pour sa part accès à la « Maison Louis XV »

Article 9 - Fin de la convention

La convention prend fin par dénonciation, décès d'un indivisaire ou transformation du régime de détention.

La convention prend fin notamment en cas de transformation en société civile immobilière ou en cas de décès de l'usufruitier.

Toute dénonciation anticipée devra faire l'objet d'un préavis de six mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 10 – Compte Bancaires

Les soldes des comptes bancaires de l'entreprise individuelle précédemment enregistrée sont transférés à l'Indivision et comptabilisés en compte courant de l'Indivisaire les apportant à la date du décès d'Hubert Aynard. Il en va de même pour les crédits pouvant exister à la date de l'enregistrement de l'Indivision.

Article 11 – Fiscalité

Régime Fiscal

Le régime fiscal applicable est celui des revenus fonciers des monuments historiques pour les dépenses engagées. L'indivision détermine les revenus fonciers au prorata des droits, et chacun des Indivisaires déclare personnellement sa quote-part du résultat. Toutefois, si un indivisaire finance une dépense au-delà du prorata de ses droits, la dépense concernée est affectée fiscalement au seul indivisaire l'ayant supportée, et est inscrite au compte courant de cet indivisaire.

TVA

L'Indivision opte pour le régime de la TVA.

L'Indivision reprend l'activité de l'entreprise unipersonnelle Hubert Aynard immatriculée au RCS de Dijon sous le numéro 397 434 721. Elle poursuit l'activité sans discontinuité selon les modalités de l'article 257 bis du CGI. Conformément à cet article, la reprise de l'activité sans discontinuité par l'indivision n'entraîne pas de régularisation de la TVA antérieurement déduite.

Enregistrement

Conformément à l'Article 257bis du CGI, l'Indivision reprenant l'ensemble de l'activité civile précédemment conduit par l'entreprise individuelle, cette opération n'est pas soumise aux droits d'enregistrement.

Article 12 – Formalités - Pouvoir

L'Indivision sera enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon. Elle demandera également son enregistrement auprès des organismes fiscaux et sociaux.

L'Indivision donne tous pouvoirs au gérant ou au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Fait à Marmagne, le 21 Août 2025
En quatre exemplaires originaux.

Madame Dominique Aynard



Monsieur Evrard de Montgolfier

