

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE
LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES**

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
Le 11/12/2026

Au siège social de la société ci-après nommée,

La société dénommée ZFP société civile immobilière, au capital de 1010,00 euros, dont le siège est à LA ROQUEBRUSSANNE (83136) 607 Chemin des Ferrages, identifiée au SIREN sous le numéro 793 344 722 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DRAGUIGNAN sous le numéro 793344722.

Les associés se sont réunis en **assemblée générale extraordinaire**, sur convocation de la gérance faite par lettre recommandée adressée à chacun d'entre eux.

Les documents suivants ont été adressés aux associés, savoir :

- le projet de donation-partage de part sociales, conformément aux dispositions de l'article L 223-14 du Code de commerce ;
- le texte des résolutions proposées.

L'assemblée est présidée par Monsieur Fabien POUESSEL, agissant en qualité de Gérant.

La feuille de présence, dûment signée par les associés, permet de constater la présence ou la représentation des associés suivants :

- Sont présents :
- Monsieur Fabien POUESSEL titulaire de 100 parts sociales numérotées de 1 à 100.
- Monsieur Francis POUESSEL titulaire de 1 part sociale numérotée 101.
- Sont représentés : néant

Total des parts présentes ou représentées : CENT UNE (101) parts sociales sur les CENT UNE (101) parts sociales composant le capital social.

Le quorum est par suite atteint.

Les associés peuvent en conséquence valablement exprimer leur vote.

Lecture est donnée de l'ordre du jour tel que rapporté en ces termes dans la convocation adressée aux associés.

ORDRE DU JOUR

I - Agrément de deux associés dans le cadre de la donation-partage consentie par Monsieur Fabien POUESSEL en ce qui concerne la nue-proprété de 98 parts sociales de la Société ZFP lui appartenant et numérotées de 1 à 98, au profit de Monsieur Anthony Emile Michel POUESSEL et de Mademoiselle Isabelle Joan-Rose Nicole POUESSEL, ses deux enfants et seuls présomptifs héritiers.

Etant ici précisé qu'aux termes de l'acte de donation-partage, Monsieur Fabien POUESSEL se réserve l'usufruit des parts avec stipulation d'une clause de réversion au profit de Madame Frédérique Jeanne Marie MONTAGNE, son épouse, dans les conditions ci-après littéralement retranscrites :

« ... »



RESERVE D'USFRUIT ET CONSTITUTION D'USFRUIT SUCCESSIF

Le DONATEUR se réserve expressément l'usufruit du ou des biens donnés sa vie durant. En outre, il constitue, sans contrepartie, sur les titres donnés aux présentes, un usufruit successif au profit de Madame Frédérique Jeanne MONTAGNE son épouse, si elle lui survit, ce que cette dernière accepte ainsi qu'il résulte du paragraphe ci-après relatant son intervention. Cet usufruit successif, ou de second rang, ne prendra effet qu'au décès du DONATEUR, succédant ainsi à l'usufruit de premier rang que ce dernier se réserve et ce sans réduction et aux mêmes conditions. En conséquence, le DONATAIRE bénéficiaire aux termes des présentes de la seule nue-propriété, n'aura la jouissance du ou de ces biens, qu'au décès du DONATEUR ou de Madame Frédérique Jeanne MONTAGNE si elle lui survit.

Il est précisé que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation s'imputera, sur l'usufruit prévu par l'article 757 du Code civil, si cela est son option. Le notaire soussigné a porté à la connaissance des parties les dispositions du premier alinéa de l'article 265 du Code civil: « Le divorce est sans incidence sur les avantages matrimoniaux qui prennent effet au cours du mariage et sur les donations de biens présents quelle que soit leur forme » précisant que l'irrévocabilité des donations de biens présents ne s'appliquent pas aux donations entre époux de biens présents qui ne prennent pas effet au cours du mariage.

Toutefois, à cet égard, il est ici précisé :
- que dans un arrêt de la Cour de Cassation réunie en Chambre mixte rendu le 8 juin 2007, il a été mis fin aux divergences jurisprudentielles d'interprétation de la nature juridique et de la qualification longtemps incertaine de la clause de réversion d'usufruit. La Cour de cassation est venue rétenir que cette clause de réversion s'analyse en une donation à terme de bien présent, le droit d'usufruit du bénéficiaire lui étant acquis dès le jour de l'acte ; seul l'exercice de ce droit s'en trouve différé au décès du donateur.
- que la loi n°2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme du droit de succession est venue limiter l'irrévocabilité des donations de bien présent entre époux uniquement à celles qui prennent effet au cours du mariage.
- et que la réversion d'usufruit, en tant que donation de bien présent qui prend effet à la dissolution du mariage par décès est de ce fait révocable ad nutum.

Le DONATEUR et Madame Frédérique MONTAGNE déclarent avoir connaissance des conséquences de la présente réversion par les explications qui leur ont été données par le notaire soussigné, déclarant des à présent se soumettre aux conditions et conséquences de cet usufruit. Compte tenu de l'absence de droits de mutation aux présentes, un droit fixe sera perçu sur la présente constitution d'usufruit.

CAS DE REVOCATION DE L'USFRUIT SUCCESSIF

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

INTERVENTION DU BENEFICIAIRE DE L'USFRUIT SUCCESSIF

Madame Frédérique Jeanne MONTAGNE déclare avoir connaissance des présentes et de leurs conséquences par la lecture et les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné, et accepter la constitution d'usufruit successif faite à son profit.

CONDITIONS DE L'USFRUIT RESERVE

L'usufruitier jouira de l'usufruit réservé raisonnablement et aux conditions et charges de droit en pareille matière. L'usufruitier exercera tous les droits attachés aux titres sociaux donnés comme indiqué aux statuts et dans celles stipulées ci-après aux présentes.

En conséquence du démembrement des parts opéré aux termes des présentes, le DONATEUR précise ce qui suit :

En ce qui concerne le droit de vote :

Le droit de vote appartiendra à l'usufruitier dans tous les cas à l'exception de ce qui concerne les décisions relatives à la modification des statuts de la société et au changement de la forme sociale de cette dernière.

Toutefois, le nu-proprétaire, en sa qualité d'associé, ne peut être privé du droit de participer aux décisions collectives.

En conséquence, même s'il ne peut pas prendre part au vote, ce dernier ou le cas échéant son représentant légal, devra être convoqué aux assemblées et il devra lui être fourni les mêmes documents d'information qu'au titulaire du droit de vote.

En outre, en matière de représentation mutuelle des titulaires aux assemblées il est ici précisé :

- que la représentation de l'usufruitier par le nu-proprétaire est toujours possible,
- que la représentation du nu-proprétaire par l'usufruitier est également possible sous deux réserves :

- la qualité d'associé n'étant reconnue qu'au nu-proprétaire, celui-ci ne pourra donc pas donner mandat à l'usufruitier de le représenter lorsqu'une disposition légale ou statutaire prévoit que seuls les associés ont la faculté de recevoir un mandat de vote. Cette question ne se posera bien évidemment pas, si l'usufruitier détient au minimum une part sociale en pleine propriété, puisqu'il est alors associé.
- le mandat de vote ne doit pas avoir pour effet de priver le nu-proprétaire de son droit fondamental de participer aux décisions collectives, ainsi qu'il est dit dessus.

Il est en outre ici précisé :

Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.

Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-proprétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

Que le nu-proprétaire devra voter chaque fois que la loi (et non pas les statuts) exige un vote unanime.

Que l'usufruitier ne devra pas porter atteinte à l'article 578 du Code civil aux termes duquel l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance.

En ce qui concerne la participation aux dividendes - distribution des réserves - Boni de

liquidation :

L'usufruitier aura droit à l'ensemble des dividendes et bénéfices distribués afférents aux droits sociaux qu'il détient.

Cependant, il est expressément stipulé entre associés, qu'au cas où l'un d'entre eux se trouve un jour usufruitier d'un membre, et que la vente de l'immeuble désigné à l'exposé qui précède ait été décidée et assouvie :

- Que la distribution du résultat exceptionnel relatif à cette cession (année N de la cession) sera impérativement reporté à nouveau (mis en réserve en année N+1).

- Et qu'en année N+1, ou années consécutives (en cas de nouveau report), s'il est distribué aux associés nus-proprétaires des parts d'associés, il fera inévitablement et impérativement l'objet d'une convention de quasi-usufruit entre ces derniers et l'usufruitier.

Cette clause statutaire ne s'applique en aucun cas à un pacte d'associés mais est définie comme une stipulation à laquelle tout associé présent ou à venir devra se conformer.

Cette clause s'appliquera également au cas où le produit de la vente aura été réaffecté par la SCI à l'acquisition d'un immeuble subrogé à celui cédé ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

En outre, il est ici précisé qu'en cas de dissolution ou de liquidation de la société, il en ira de même en ce qui concerne le boni de liquidation.

En cas d'apport ou de cession des parts

14
A

n/v

réserve :
- que la représentation de l'usufruitier par le nu-proprétaire est toujours possible,
- que la représentation du nu-proprétaire par l'usufruitier est également possible sous deux

précise :
En outre, en matière de représentation mutuelle des titulaires aux assemblées il est ici documents d'information qu'au titulaire du droit de vote.

son représentant légal, devra être convoqué aux assemblées et il devra lui être fourni les mêmes En conséquence, même s'il ne peut pas prendre part au vote, ce dernier ou le cas échéant

aux décisions collectives.
Toutefois, le nu-proprétaire, en sa qualité d'associé, ne peut être privé du droit de participer de cette dernière.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans tous les cas à l'exception de ce qui concerne décisions relatives à la modification des statuts de la société et au changement de la forme sociale En ce qui concerne le droit de vote :

« Démembrement
En ce qui concerne les parts faisant l'objet d'un démembrement, il est convenu ce qui suit :

2/ En leur article premier du titre III relatif aux droits attachés aux parts uniquement en ce qui concerne le démembrement, dont la rédaction sera désormais la suivante :

Monsieur Francis POUESSEL
1 part numérotée 101. »

Mademoiselle Isabelle POUESSEL
49 parts en nue-proprété numérotées de 50 à 98

Monsieur Anthony POUESSEL
49 parts en nue-proprété numérotées de 1 à 49

Monsieur Fabien POUESSEL
98 parts en usufruit numérotées de 1 à 98
2 parts en pleine propriété numérotées 99 et 100

Capital
Le capital social est fixé à la somme de MILLE DIX EUROS (1.010,00 EUR) et est divisé en CENT UNE parts de dix euros (10,00 eur) chacune, attribuées, savoir :

Total des Apports
La valeur totale des apports est de : mille dix euros (1.010,00 eur)

« Article Deuxième - CAPITAL SOCIAL

1/ En leur article deuxième du titre premier concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

II - Modification consécutive des statuts

Déchéance
Enfin, dans le cas d'un abus de jouissance de son droit par l'usufruitier, le nu-proprétaire pourra en demander la déchéance sur le fondement de l'article 618 du code civil.

Frédérique Jeanne MONTAGNE si elle lui survit, se reportera sur le prix.
En cas de cession des parts sociales ou de tous biens qui leur seraient subrogés, il est convenu que l'usufruit du donateur ou, par suite du décès de ce dernier au profit de Madame elle lui survit, se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur les titres nouvellement acquis en remploi.

En cas d'apport des parts sociales, l'usufruit réservé aux présentes au profit du donateur ou, par suite du décès de ce dernier au profit de Madame Frédérique Jeanne MONTAGNE si elle lui survit, se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur les titres

- la qualité d'associé n'étant reconnue qu'au nu-propriétaire, celui-ci ne pourra donc pas donner mandat à l'usufruitier de le représenter lorsqu'une disposition légale ou statutaire prévoit que seuls les associés ont la faculté de recevoir un mandat de vote. Cette question ne se posera bien évidemment pas, si l'usufruitier détient au minimum une part sociale en pleine propriété, puisqu'il est alors associé.
- le mandat de vote ne doit pas avoir pour effet de priver le nu-propriétaire de son droit fondamental de participer aux décisions collectives, ainsi qu'il est dit dessus.

Il est en outre ici précisé :

Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.

Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

Que le nu-propriétaire devra voter chaque fois que la loi (et non pas les statuts) exige un vote unanime.

Que l'usufruitier ne devra pas porter atteinte à l'article 578 du Code civil aux termes duquel l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance.

En ce qui concerne la participation aux dividendes - distribution des réserves - Boni de liquidation :

L'usufruitier aura droit à l'ensemble des dividendes et bénéfices distribués afférents aux droits sociaux qu'il détient.

Cependant, il est expressément stipulé entre associés, qu'au cas où l'un d'entre eux se trouve un jour usufruitier d'un membre, et que la vente de l'immeuble désigné à l'exposé qui précède ait été décidée et assouvie :

- Que la distribution du résultat exceptionnel relatif à cette cession (année N de la cession) sera impérativement reporté à nouveau (mis en réserve en année N+1).

- Et qu'en année N+1, ou années consécutives (en cas de nouveau report), s'il est distribué aux associés nus-propriétaires des parts demembrées, il fera inévitablement et impérativement l'objet d'une convention de quasi-usufruit entre ces derniers et l'usufruitier.

Cette clause statutaire ne s'applique en aucun cas à un pacte d'associés mais est définie comme une stipulation à laquelle tout associé présent ou à venir devra se conformer.

Cette clause s'appliquera également au cas où le produit de la vente aura été réaffecté par la SCI à l'acquisition d'un immeuble subrogé à celui cédé ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

En outre, il est ici précisé qu'en cas de dissolution ou de liquidation de la société, il en ira de même en ce qui concerne le boni de liquidation.

En cas d'apport ou de cession des parts

En cas d'apport des parts sociales, l'usufruit réservé aux présentes au profit du donateur ou, par suite du décès de ce dernier au profit de Madame Marie MONTAGNE si elle lui survit, se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur les titres nouvellement acquis en remploi.

En cas de cession des parts sociales ou de tous biens qui leur seraient subrogés, il est convenu que l'usufruit du donateur ou, par suite du décès de ce dernier au profit de Madame Frédérique Jeanne MONTAGNE si elle lui survit, se reportera sur le prix.

Déchéance

Enfin, dans le cas d'un abus de jouissance de son droit par l'usufruitier, le nu-propriétaire pourra en demander la déchéance sur le fondement de l'article 618 du code civil.

III - Pouvoirs.

Donner tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités nécessaires, notamment auprès du greffe du Tribunal de commerce, et en particulier à Monsieur Fabien POUESSEL avec faculté de substituer à l'effet, savoir :

2



- de signer l'acte de donation-partage et de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement des résolutions prises.
- et de reconnaître la donation sus visée comme étant opposable à la société et donner dispense de la réalisation des formalités de signification prévues par l'article 1690 du code civil.

Sont à la disposition des associés, sur le bureau de l'assemblée : les statuts, la copie de la convocation, les récépissés postaux, les documents sus-énoncés adressés aux associés, la feuille de présence, les pouvoirs.

Puis, le président déclare que les mêmes pièces ont été mises à la disposition des associés plus de quinze jours avant la date de la présente réunion, et qu'ils ont eu la possibilité de poser pendant ce délai, toute question au gérant, ce dont l'assemblée lui donne acte.

Le Président donne ensuite lecture du rapport de la gérance et ouvre la discussion.

La discussion est ensuite ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes à l'ordre du jour :

RESOLUTIONS

Première résolution

Les associés, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, donnent leur agrément en ce qui concerne le projet de donation-partage par Monsieur Fabien Robert POUESSEL de la nue-propriété des 98 parts sociales numérotées de 1 à 98 au profit de :

- Monsieur Anthony Emile POUESSEL, professeur agrégé, demeurant à ORSAY (91400) 129 rue de Paris.
Né à ATHIS-MONS (91200) le 3 décembre 1999.
Célibataire.

- et de Mademoiselle Isabelle Joan-Rose Nicole POUESSEL, collégienne, demeurant à PERPIGNAN (66000) 51 boulevard Henri Pointcaré.
Née à PERPIGNAN (66000) le 20 janvier 2009.
Célibataire.

Avec réserve à son profit de l'usufruit des parts au profit de ce dernier et clause de réversion de cet usufruit au profit de Madame Frédérique Jeanne Marie MONTAGNE, son épouse, dans les conditions sus mentionnées.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Deuxième résolution

Comme conséquence de la donation de titres sociaux, les associés donnent leur agrément en vue de modifier les statuts dans les termes ci-dessus relatés.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Troisième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités nécessaires, notamment auprès du greffe

du Tribunal de commerce, et en particulier à Monsieur Fabien POUESSEL, avec faculté de substituer, à l'effet, savoir :

- de signer l'acte de donation-partage et de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement des résolutions prises.
- de reconnaître la donation sus visée comme étant opposable à la société et de donner dispense de la réalisation des formalités de signification prévues par l'article 1690 du code civil.

Etant précisé que, s'il y a lieu, le procès-verbal doit être suivi de la mise à jour des statuts. À défaut, la modification non transcrite dans les statuts sera inopposable aux tiers avec toutes les conséquences que cela entraîne.

En outre, les associés reconnaissent la donation-partage sus visée comme étant opposable à la société et déclarent donner leur accord pur et simple de dispense en ce qui concerne la réalisation des formalités de signification prévues par l'article 1690 du code civil.

Les présentes devront figurer au registre des délibérations de la société.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 11 heures.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le président de séance et le cas échéant, par le secrétaire de séance, par le ou les gérants de la société ainsi que par les associés présents. L'acte sera retranscrit sans délai sur le registre des délibérations.



