

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
LYON

Le 07/07/2025 Dossier 2025 00031336, référence 6904P61 2025 N 03892

Enregistrement : 138938 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Cent trente-huit mille neuf cent trente-huit Euros

Montant reçu : Cent trente-huit mille neuf cent trente-huit Euros

JPP/MAD/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
Le VINGT QUATRE JUIN,
A VILLEURBANNE (Rhône), 1, Place Charles Hernu ,
PARDEVANT Maître Jean-Pierre PROHASZKA Notaire Associé de la
Société par Actions Simplifiée « Homnia notaires - Jean-Pierre PROHÁSZKA -
Lionel MONJEAUD - Cédric PRÉTET - Benjamin DUMONTET - Marion PIERSON -
Elodie COCHE – Jean-François KAPPLER», titulaire d'un Office Notarial à
VILLEURBANNE, 1 Place Charles Hernu, soussigné, identifié sous le numéro
CRPCEN 69069,**

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

ONT COMPARU

Monsieur Stéphane Abel **LUSOLI**, président, époux de Madame Lucie Aimée
Renée **LOINTIER**, demeurant à SW1P 4FA LONDON (ROYAUME-UNI) 161 Millbank
Riverwalk Building Flat 1201W.

Né à MOYEUVRE-GRANDE (57250) le 17 avril 1970.

Marié à la mairie de LE THOR (84250) le 21 septembre 2024 sous le régime
de la séparation de biens défini par les articles 1536 et suivants du Code civil
contenant société d'acquêts , aux termes du contrat de mariage reçu par Maître
Jean-Pierre PROHASZKA, notaire à VILLEURBANNE (69100), le 22 mai 2024.

Ayant fait l'objet d'un aménagement (apport d'un bien à la société d'acquêts)
aux termes d'un acte reçu par Maître PROHASZKA, notaire à VILLEURBANNE le 29
novembre 2024, devenue définitif depuis.

De nationalité Française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Ci-après dénommé le "**DONATEUR**",

Donataires

Monsieur Alix Mattéo **LUSOLI**, étudiant, demeurant à LYON 6ÈME
ARRONDISSEMENT (69006) 1 place Jules Ferry.

Né à SAINT-GERMAIN-EN-LAYE (78100) le 31 juillet 2002.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.
 Résident au sens de la réglementation fiscale.
 est présent à l'acte.

Madame Carla Margaux **LUSOLI**, étudiante, demeurant à LYON 6ÈME
 ARRONDISSEMENT (69006) 1 place Jules Ferry.
 Née à LE CHESNAY (78150) le 14 décembre 2003.
 Célibataire.
 Non liée par un pacte civil de solidarité.
 De nationalité française.
 Résidente au sens de la réglementation fiscale.
 est présente à l'acte.

Ci-après dénommés le "**DONATAIRE**".

SEULS ENFANTS du "**DONATEUR**" et ses seuls présomptifs héritiers.

ELEMENTS PREALABLES

TERMINOLOGIE

Le mot "**DONATEUR**" sera employé au masculin singulier et désignera indifféremment toute personne physique homme ou femme, qu'il n'y en ait qu'une ou plusieurs.

Les mots "**DONATAIRE**" ou "**DONATAIRES**" désigneront indifféremment un ou plusieurs attributaires.

DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent :

- Que leur état civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.
- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.
- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement et spécialement pour le **DONATEUR** ne pas être soumis à une procédure de rétablissement personnel.
- Qu'ils ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, si le **DONATEUR** a demandé des aides sociales récupérables dans les dix années précédant la présente donation, ou s'il devait en demander dans les dix ans suivant la présente donation, l'Etat ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre des **DONATAIRES**.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Stéphane Abel LUSOLI :

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

Concernant Monsieur Alix Mattéo LUSOLI:

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

Concernant Madame Carla Margaux LUSOLI:

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

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

EXPOSE

La présente donation-partage est faite par un seul ascendant.

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

En vue de prévenir toutes difficultés que pourrait faire naître, après son décès, le partage de certains de ses biens entre eux, le **DONATEUR** leur a proposé, ce qu'ils ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé desdits biens.

ABSENCE DE DONATIONS ANTERIEURES

Le **DONATEUR** déclare n'avoir consenti jusqu'à ce jour **aucune** donation.

CARACTERISTIQUES DES PARTS SOCIALES DONNEES

Pour une meilleure compréhension des présentes, les comparants indiquent ce qui suit :

Dans une perspective d'anticipation successorale, Monsieur Stéphane LUSOLI entend procéder dès à présent à la donation à titre de partage anticipé de la nue-propriété d'une partie des parts sociales des sociétés civiles immobilières **65VOCH**, **SCI IMMEUBLE AMASIS** et **SCI IMMEUBLE AMASIS 2**, dont il est détenteur, à ses deux enfants, Monsieur Alix LUSOLI et Madame Carla LUSOLI, en s'en réservant l'usufruit et en en conservant deux (2) parts en pleine propriété de chacune desdites sociétés.

Une copie du livret de famille est annexée aux présentes.

I/ SCI 65VOCH

I / Constitution de la société SCI 65VOCH

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à LYON du 22 septembre 2022, il a été constitué entre Monsieur Stéphane LUSOLI, DONATEUR susnommé d'une part, et la Société dénommée SLU GROUP LIMITED, société de droit anglais dont le siège est à LONDRES (Royaume-Uni), WC2A 3TH, Edwin Coe LLP, 2 Stone Buildings Lincoln's Inn, immatriculée au Registre des Sociétés pour l'Angleterre et le Pays de Galles sous le numéro 1226795 d'autre part,

Une société dont les caractéristiques sont les suivantes :

La Société dénommée **65VOCH**, Société civile immobilière au capital de 1000,00 €, dont le siège est à LYON (69009), 56 RUE DU SOUVENIR, identifiée au SIREN sous le numéro 919924936 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON CEDEX 03.

Les statuts avant la mise à jour des statuts de la société suite à l'assemblée générale du 23 juin 2025, un extrait Kbis de la société et un certificat de non-faillite et un état certifié des inscriptions sont annexés aux présentes sont annexés aux présentes.

Apports

Monsieur Stéphane LUSOLI et la société dénommée SLU GROUP LIMITED ont apporté les sommes d'argent suivantes à ladite société, ainsi qu'il résulte des statuts de la SCI 65VOCH :

« Article 6 – Apports

Les soussignés apportent à la société :

Monsieur Stéphane LUSOLI

la somme de neuf cents euros

900.00 Euros

La société SLU GROUP LIMITED

la somme de cent euros

100.00 Euros

Soit au total la somme de mille Euros

1 000.00 Euros »

Il est ici précisé que Monsieur LUSOLI déclare être le seul associé de la société SLU GROUP LIMITED, société anglaise, ainsi qu'il résulte des documents annexés aux présentes.

Ils déclarent que le capital social a été entièrement libéré depuis.

Capital social

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR).

Il est divisé en 100 parts de 10,00 euros chacune attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur Stéphane LUSOLI à concurrence de 90 parts, en rémunération de son apport en numéraire.

- La société SLU GROUP LIMITED à concurrence de 10 parts, en rémunération de son apport en numéraire.

Gérant

Le gérant de la société dénommée 65VOCH est Monsieur Stéphane LUSOLI, désigné en qualité de premier gérant sans limitation de durée de son mandat aux termes des statuts constitutifs.

Cession de parts

La procédure de cession de parts telle que figurant aux termes des statuts est la suivante :

« Article 12 - Cession de parts

12.1 Forme de la cession

La cession des parts doit être constatée par écrit sous seing privé. Cet écrit sera daté et précisera le nom et les prénoms du cédant et du cessionnaire, le nombre et la valeur des parts cédées, le prix de cession.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

La cession est rendue opposable à la société par la voie, soit d'une signification par acte extrajudiciaire, soit par son acceptation par la société dans un acte authentique.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

12.2 Cession entre associés, conjoints, ascendants et descendants

Les parts sont librement cessibles entre associés, ascendants et descendants;

Les cessions à un conjoint seront soumises à agrément.

(...) »

Observation étant ici faite que la présente donation-partage de parts sociales étant consentie par Monsieur Stéphane LUSOLI au profit de ses enfants, les parts données sont librement cessibles, et l'agrément des associés aux présentes n'est pas requis.

Régime fiscale de la société :

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés

Report d'imposition

Monsieur Stéphane LUSOLI déclare qu'il n'existe aucun report d'imposition.

II / Modification du pacte social en vertu d'une assemblée générale en date du 23 juin 2025

Aux termes d'une assemblée générale du 23 juin 2025, les associés ont décidé de modifier les statuts de la SCI de la manière suivante :

Objet de la société

Les associés ont décidé d'élargir le capital social de ladite SCI et de modifier l'article 2 – Objet de la manière suivante

Cette société a pour objet :

« - L'acquisition, la gestion, la location et l'administration de tous biens mobiliers et immobiliers,

-La construction de biens mobiliers ou immobiliers dans un but locatifs,

-et la vente (**exceptionnelle**) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question

- Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société. »

Droit de vote en cas de démembrement

Les associés ont décidé de modifier les pouvoirs appartenant à l'usufruitier et au nue propriétaire et de modifier l'article 12-5– Démembrement de la manière suivante :

« 12.5 Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part –, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées dans les mêmes conditions que les associés en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision résulte de leur consentement exprimé dans un acte.

Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis sont, le cas échéant, comme celui des autres associés, mentionnés au procès-verbal.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier quelle que soit la nature de la décision à prendre (et que ce soit en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire), à l'exception des décisions de prorogation et de dissolution amiable ou judiciaire visées ci-après ainsi que celles emportant augmentation des engagements des nus-propriétaires et celles pour lesquelles cette règle serait en contradiction avec l'ordre public qui nécessiteront l'accord des usufruitiers et des nus-propriétaires.

Toutefois les nus propriétaires ne peuvent jamais être privés du droit de participer aux assemblées générales.

En cas de désignation d'un mandataire pour se faire représenter en assemblée par un usufruitier ou un nu-propriétaire, le mandataire devra obligatoirement être choisi parmi les titulaires de parts en usufruit ou en nue-propriété.

Il est rappelé :

- 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.

Décisions prises à l'unanimité :

Spécifiquement, toute modification des statuts qui concernerait la répartition des pouvoirs entre usufruitier et nu propriétaire ou l'affectation du résultat entre usufruitier et nu propriétaire ne pourrait être votée **qu'à l'unanimité des voix des usufruitiers, présents ou représentés.**

Affectation et distribution des résultats :

***La décision d'affectation du résultat (distribution, report à nouveau ou mise en réserve) appartiendra aux usufruitiers**

***Les associés conviennent expressément entre eux, dès à présent ce qui suit :**

-Le droit au résultat courant (qu'il soit ou non placé en report à nouveau) appartient, en cas de distribution, en pleine propriété à l'usufruitier.

-Le droit au résultat exceptionnel (qu'il soit ou non placé en report à nouveau) appartient, en cas de distribution, au nu-propriétaire sous l'exercice par l'usufruitier d'un droit d'usufruit. En cas de distribution sous forme de liquidités, l'usufruitier jouira, jusqu'à l'extinction de son droit, d'un quasi-usufruit sur ces sommes et sera dispensé de toute obligation d'emploi et de fournir caution.

les usufruitiers devenus ainsi quasi-usufruitiers, auront les pouvoirs les plus étendus sur ces sommes en application des Articles 587 du Code Civil,

Il pourra être procédé, dans un acte authentique, à l'organisation et aux modalités de restitution au décès des quasi-usufruitiers aux termes de laquelle devra être justifié de la nécessité de ce quasi-usufruit pour les quasi-usufruitiers.

L'impôt de plus-value exigible sera, dans ce cas, supporté par les usufruitiers uniquement (et non les nus-propriétaires)

-le droit aux bénéfices distribués provenant des réserves, appartient au nu-propriétaire sous l'exercice par l'usufruitier d'un droit d'usufruit. En cas de distribution sous forme de liquidités, l'usufruitier jouit, jusqu'à l'extinction de son droit, d'un quasi-usufruit sur ces sommes et sera dispensé de toute obligation d'emploi et de fournir caution.

les usufruitiers devenus ainsi quasi-usufruitiers, auront les pouvoirs les plus étendus sur ces sommes en application de l'article 587 du Code Civil,

Il pourra être procédé, dans un acte authentique, à l'organisation et aux modalités de restitution au décès des quasi-usufruitiers aux termes de laquelle devra être justifié de la nécessité de ce quasi-usufruit pour les quasi-usufruitiers.

L'impôt de plus-value exigible sera, dans ce cas, supporté par les usufruitiers uniquement (et non les nus-propriétaires) »

Nomination du gérant

Les associés ont décidé de modifier le paragraphe de l'article 18 concernant la nomination du gérant de la manière suivante et de supprimer l'article 19

*« La société est administrée **par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale ordinaire des associés, avec faculté d'agir ensemble ou séparément.***

Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

Tout gérant n'est révocable que par décision collective prise à l'unanimité.

En cas de démembrement de propriété la décision de révocation appartiendra uniquement à l'usufruitier.

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

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

Est désigné comme premier gérant de la société, de manière indéterminée,

Monsieur Stéphane, Abel LUSOLI

Né le 17 avril 1970 à MOYEVRE-GRANDE (57250)

Demeurant : 161 Millbank Riverwalk Building - Flat 1201W SW1P 4F London

Le gérant déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

Dévolution de gérance :

En cas de décès ou d'incapacité de la gérante, les associés conviennent par anticipation que la gérance sera instantanément dévolue, pour une durée illimitée, sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à une délibération ou à un vote, à Monsieur Alix LUSOLI et Madame Carla LUSOLI»

Pouvoirs des gérants dans les rapports entre associés

Ainsi que de modifier l'article 23 concernant les pouvoirs des gérants dans les rapports entre associés de la manière suivante

« Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants (ensemble ou séparément) ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

- *Participer à la fondation de société.*
- *Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer. »*

Représentation – Vote

Les associés ont décidé de modifier l'article 30-5 afin d'être en conformité avec l'article 12-5 relatif au démembrement de la manière suivante :

« Chaque associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé ou par son conjoint.

Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier ainsi qu'il a été dit ci-dessus. »

Affectation des résultats

Les associés ont décidé de modifier l'article 38 afin d'être en conformité avec l'article 12-5 relatif au démembrement de la manière suivante

« Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les associés à proportion de leur participation dans le capital.

Lorsque les parts sont démembrées, il convient de se reporter à l'article 12-5 relative au démembrement de propriété.

Les associés peuvent cependant décider qu'une partie, ou la totalité du bénéfice, sera portée au crédit d'un compte bloqué au nom de la société.

Les associés supportent la perte, s'il en a été constaté une, dans la même proportion que le bénéfice. En cas d'existence d'un compte bloqué au nom de la société, elle sera compensée avec le résultat positif de celui-ci. »

III – Passif de la société 65VOCH

Monsieur LUSOLI déclare qu'il n'existe aucun autre passif à l'exception du capital social, des comptes courants d'associés et de ceux énoncés ci-dessous :

1°) Afin d'acquérir un bien immobilier sis à VERSAILLES (Yvelines), 78000 65 rue du Maréchal Foch, figurant au cadastre Section AD Numéro 320 (pour 00 ha 03 a 96 ca), et réaliser des travaux, la société 65VOCH a contracté différents emprunts :

* Un prêt auprès de la **CAISSE D'EPARGNE ILE DE FRANCE**, d'un montant de 1.900.0000 €

* Un prêt d'un montant auprès de la Société dénommée **BANQUE CIC EST**, un prêt de 2.000.000 €

Ainsi qu'il résulte de l'acte de vente reçu par acte reçu par Maître VERSAVEL, notaire à CHESNAY-ROCQUENCOURT le 19 octobre 2022 publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2, le 16 novembre 2022 volume 2022P, numéro 39166.

Des inscription d'hypothèque conventionnelle et de prêt de denier ont été prises afin de garantir ces prêt.

2°) Afin de pouvoir effectuer des travaux dans l'immeuble acquis, la société 65VOCH a contracté un prêt de 200.000 € auprès de la **BANQUE CIC** garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre PROHASZKA, notaire soussigné, le 30 août 2024.

Par courriel en date du 17 décembre 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée, la **CAISSE D'EPARGNE ILE DE FRANCE** a indiqué ce qui suit :

« Je vous confirme l'accord de la CEIDF pour renoncer à l'exigibilité anticipée du prêt avec la réalisation à venir du démembrement des parts de la SCI 65Voch. »

Par courrier en date du 17 décembre 2024 dont une copie est demeurée ci-annexée, Madame Emile PLAQUET du **CIC** a indiqué ce qui suit :

« Je viens d'avoir l'accord du Comité sur le démembrement de la SCI65VOCH comme exposé dans les projets de statuts »

Monsieur Stéphane LUSOLI déclarent que le solde restant dus de ces différents prêts est de 3.993.345€ ainsi qu'il résulte d'un mail de M Julien PIET, Président d'ACCESFI, Président de Conseil en financement de Monsieur LUSOLI

Par les présentes, Monsieur Stéphane LUSOLI intervient en qualité de gérant et consent expressément à ce que le prêt continue d'être remboursé dans les conditions fixées dans les offres de prêts et les actes sus-énoncés.

Il reconnaît que l'accord de la banque ci-dessus visé n'apporte aucune modification aux clauses et conditions des offres de prêts ci-dessus énoncés et qu'il n'existe aucun autre passif

Les donataires déclarent en être parfaitement informés

Comptes courants d'associés

Monsieur Stéphane LUSOLI déclare :

- Qu'il existe des comptes courants d'associés,
- que ces comptes courants ne sont pas donnés et ne font pas l'objet d'une cession aux termes des présentes,
- et que la valorisation de ladite société a été effectuée en prenant en compte ces comptes courants d'associés.

Les DONATAIRES déclarent avoir parfaite connaissance du fait que les comptes courants sont des dettes de la société vis-à-vis des associés et des conséquences en découlant

IV / Valeur des parts sociales

Le **DONATEUR** évalue ladite société à TROIS CENT QUARANTE-SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS (347 576,00 EUR) ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par Monsieur Eric STUDINGER, Expert-comptable à HOUILLES (78800), le 29 novembre 2024 et demeurée ci-annexée, compte tenu du passif.

La valeur retenue par le **DONATEUR** pour la valorisation de ladite société aux présentes sera en conséquence de TROIS MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS (3 476,00 EUR), soit la valeur d'une part sociale à TROIS MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS (3 476,00 EUR).

Etant ici précisé que la valeur de la nue-propriété donnée s'élève à 50% de la valeur en pleine propriété tel qu'il résulte de l'application du barème fiscal de l'article 669 du Code Général des Impôts et de l'âge de l'usufruitier (55 ans).

Précisions

Le **DONATEUR** déclare, en sa qualité de gérant, que :

- la durée de la société expire le 21 septembre 2121,
- aucune modification n'a été apportée aux statuts et au capital social depuis.

Une copie des statuts de la société demeure annexée aux présentes.

II/ SCI IMMEUBLE AMASIS

I / Constitution de la société SCI IMMEUBLE AMASIS

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à TOUQUES du 13 mars 2017, il a été constitué entre Monsieur Stéphane LUSOLI, **DONATEUR** susnommé, Madame Virginie CABANES Madame Carla LUSOLI, **DONATAIRE** susnommée, Monsieur Alix LUSOLI, **DONATAIRE** susnommé, et Monsieur Damien FERME,

Une société dont les caractéristiques sont les suivantes :

La Société dénommée **SCI IMMEUBLE AMASIS**, Société civile immobilière au capital de 10000,00 €, dont le siège est à LYON (69009), 56 RUE DU SOUVENIR, identifiée au SIREN sous le numéro 828382374 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON CEDEX 03.

Les statuts avant la mise à jour des statuts de la société suite à l'assemblée générale du 23 juin 2025, un extrait Kbis de la société et un certificat de non-faillite et un état certifié des inscriptions sont annexés aux présentes sont annexés aux présentes.

Gérant

Le gérant de la société dénommée SCI IMMEUBLE AMASIS est Monsieur Stéphane LUSOLI, désigné en qualité de premier gérant sans limitation de durée de son mandat aux termes des statuts constitutifs.

Apports

Lors de la constitution de la société, les associés originaires de la société ont apporté les sommes d'argent suivantes à ladite société, ainsi qu'il résulte des statuts de la SCI IMMEUBLE AMASIS :

« Article 6 – Apports

Les soussignés font les apports en numéraire suivants à la Société, savoir :

- Monsieur Stéphane LUSOLI une somme en numéraire de :

CINQ MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF euros, ci... 5.499 €

- Madame Virginie CABANES, une somme en numéraire de :

Un euro, ci 1 €

- Mademoiselle Carla LUSOLI, une somme en numéraire de :

Mille euros, ci 1.000 €

- Monsieur Alix LUSOLI une somme en numéraire de :

Mille euros, ci 1.000 €

- Monsieur Damien FERME une somme en numéraire :

DEUX MILLE CINQ CENTS euros, ci..... 2.500 €

Soit au total la somme de :

DIX MILLE euros 10.000 €

».

Les parties déclarent que le capital social a été entièrement libéré depuis.

Régime fiscal de la société :

Les associés déclarent que la société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

II / Modification de la société SCI IMMEUBLE AMASIS en cours de vie de la société

Rappel du transfert de siège social

Aux termes d'une délibération des associés en date du 15 avril 2019, il a été décidé le transfert du siège social de la société du siège social initial : 11 rue du Mont Joly 14800 TOUQUES, au siège social actuel : 56 rue du Souvenir 69009 LYON.

Rappel des cessions de parts sociales

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à LYON du 29 juillet 2021, dûment enregistré au service départemental de l'enregistrement, Madame Virginie LUSOLI a cédé au profit de Monsieur Stéphane LUSOLI, une part sociale de la SCI IMMEUBLE AMASIS.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à LYON du 27 juillet 2021, dûment enregistré au service départemental de l'enregistrement, Monsieur Damien FERME a cédé au profit de Monsieur Stéphane LUSOLI deux mille cinq cent (2.500) parts sociales de la SCI IMMEUBLE AMASIS.

Capital social

Le capital social est fixé à la somme de DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR).

Il est divisé en 10.000 parts de 01,00 euro chacune attribuées aux associés de la façon suivante, par suite des faits et actes ci-dessus énoncés :

- Monsieur Stéphane LUSOLI à concurrence de 8.000 parts sociales, numérotées de 1 à 5.500 et de 7.501 à 10.000.

- Madame Carla LUSOLI à concurrence de 1.000 parts sociales numérotées de 5.501 à 6.500.
- Monsieur Alix LUSOLI à concurrence de 1.000 parts sociales numérotées de 6.501 à 7.500.

Report d'imposition

Monsieur Stéphane LUSOLI déclare qu'il n'existe aucun report d'imposition.

III / Modification de la société SCI IMMEUBLE AMASIS suite à l'Assemblée générale du 23 juin 2025

Aux termes d'une assemblée générale du 23 juin 2025, les associés ont décidé de modifier les statuts de la SCI de la manière suivante :

Objet de la société

Les associés ont décidé d'élargir le capital social de ladite SCI et de modifier l'article 2 – Objet de la manière suivante

« La Société a pour objet : la propriété, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non dont elle peut devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction, d'échange, d'apport ou autrement et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question

Et généralement tous actes et toutes opérations quelconques en tous lieux pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini où en faciliter la réalisation ou le développement, et notamment toute constitution d'hypothèque ou autre sûreté réelle sur les biens sociaux, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Pour la réalisation de cet objet, la gérance peut effectuer toutes opérations non susceptibles de porter atteinte à la nature civile de l'activité sociale.»

Les parts sociales

Les associés ont décidé de modifier l'article 11 – LES PARTS SOCIALES de la manière suivante :

« 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 en constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits acte, 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.

4° - En cas de démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part –, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées dans les mêmes conditions que les associés en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision résulte de leur consentement exprimé dans un acte.

Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis sont, le cas échéant, comme celui des autres associés, mentionnés au procès-verbal.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier quelle que soit la nature de la décision à prendre (et que ce soit en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire), à l'exception des décisions de prorogation et de dissolution amiable ou judiciaire visées ci-après ainsi que celles emportant augmentation des engagements des nus-proprétaires et celles pour lesquelles cette règle serait en contradiction avec l'ordre public qui nécessiteront l'accord des usufruitiers et des nus-proprétaires.

Toutefois les nus propriétaires ne peuvent jamais être privés du droit de participer aux assemblées générales.

En cas de désignation d'un mandataire pour se faire représenter en assemblée par un usufruitier ou un nu-proprétaire, le mandataire devra obligatoirement être choisi parmi les titulaires de parts en usufruit ou en nue-propriété.

Il est rappelé :

- 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.

Décisions prises à l'unanimité :

Spécifiquement, toute modification des statuts qui concernerait la répartition des pouvoirs entre usufruitier et nu propriétaire ou l'affectation du résultat entre usufruitier et nu propriétaire ne pourrait être votée **qu'à l'unanimité des voix des usufruitiers, présents ou représentés.**

Affectation et distribution des résultats :

***La décision d'affectation du résultat (distribution, report à nouveau ou mise en réserve) appartiendra aux usufruitiers**

***Les associés conviennent expressément entre eux, dès à présent ce qui suit :**

-Le droit au résultat courant (qu'il soit ou non placé en report à nouveau) appartient, en cas de distribution, en pleine propriété à l'usufruitier.

-Le droit au résultat exceptionnel (qu'il soit ou non placé en report à nouveau) appartient, en cas de distribution, au nu-proprétaire sous l'exercice par l'usufruitier d'un droit d'usufruit. En cas de distribution sous forme de liquidités, l'usufruitier jouira, jusqu'à l'extinction de son droit, d'un quasi-usufruit sur ces sommes et sera dispensé de toute obligation d'emploi et de fournir caution.

les usufruitiers devenus ainsi quasi-usufruitiers, auront les pouvoirs les plus étendus sur ces sommes en application des Articles 587 du Code Civil,

Il pourra être procédé, dans un acte authentique, à l'organisation et aux modalités de restitution au décès des quasi-usufruitiers aux termes de laquelle devra être justifié de la nécessité de ce quasi-usufruit pour les quasi-usufruitiers.

L'impôt de plus-value exigible sera, dans ce cas, supporté par les usufruitiers uniquement (et non les nus-proprétaires)

-le droit aux bénéfices distribués provenant des réserves, appartient au nu-proprétaire sous l'exercice par l'usufruitier d'un droit d'usufruit. En cas de distribution sous forme de liquidités, l'usufruitier jouit, jusqu'à l'extinction de son droit, d'un quasi-usufruit sur ces sommes et sera dispensé de toute obligation d'emploi et de fournir caution.

les usufruitiers devenus ainsi quasi-usufruitiers, auront les pouvoirs les plus étendus sur ces sommes en application de l'article 587 du Code Civil,

Il pourra être procédé, dans un acte authentique, à l'organisation et aux modalités de restitution au décès des quasi-usufruitiers aux termes de laquelle devra être justifié de la nécessité de ce quasi-usufruit pour les quasi-usufruitiers.

L'impôt de plus-value exigible sera, dans ce cas, supporté par les usufruitiers uniquement (et non les nus-proprétaires)

5° - 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.»

Cession de parts

La procédure de cession de parts telle que figurant aux termes des statuts est la suivante :

« Article 12 - Cession des parts sociales

1° - La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du code civil, être signifiée à la société ou acceptée par elle dans un acte authentique. Cette formalité peut toutefois être remplacée par tout procédé, tel le dépôt d'un original de l'acte de cession de parts sociales au siège social contre récépissé signé du gérant, garantissant que la Société a eu connaissance et accepté la cession de façon certaine et non équivoque. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés d'une copie de l'acte authentique ou de l'original de l'acte sous seing privé de cession.

2° - Les parts sociales ne peuvent être cédées, ou plus généralement transférées, à quelque cessionnaire que ce soit, qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale ordinaire des associés, **à l'exception des cessions ou donations entre associés qui seront libres.**

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 15 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 21 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 cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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 la majorité retenue pour les décisions extraordinaires 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 la majorité retenue pour les décisions extraordinaires 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 lettre recommandée avec demande d'avis de réception. 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.

Par exception à ce qui précède, les cessions de parts sociales, et plus généralement tout transfert par quelque moyen que ce soit (y compris, nonobstant les dispositions de l'article 13 ci-dessous, en suite d'un décès), entre les associés soussignés de première, deuxième, troisième et quatrième parts, sont libres, de sorte que les stipulations du présent article 12- 2° ne s'appliqueront pas à ces cessions.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

3° - Réalisation forcée des parts nantissement

Toute réalisation forcée de parts sociales doit être notifiée à la Société et aux associés, au moins un mois avant la réalisation, par acte extra-judiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce délai d'un mois, les associés ou, en cas d'unicité d'associé, l'associé unique, peuvent décider par décision collective extraordinaire, de la dissolution anticipée de la Société, ou de l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil et sous les conditions de répartition ci-dessus prévues au 2° du présent article.

Si la vente forcée a lieu, tout associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent dans le capital social. Si aucun associé n'exerce cette faculté de substitution, la Société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Le non exercice de cette faculté de substitution emporte l'agrément de l'acquéreur sur réalisation forcée.

Le ou les associés doivent donner leur consentement à un projet de nantissement de parts sociales aux conditions ci-dessus prévues au présent article. Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe a) ci-dessus, et de la faculté de substitution que les associés peuvent exercer.

Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas prévue, a lieu par lettre recommandée avec accusé de réception.

La signification à la Société d'un acte de nantissement sous seings privés a lieu par acte extra-judiciaire.»

Observation étant ici faite que la présente donation-partage de parts sociales étant consentie par Monsieur Stéphane LUSOLI au profit de ses enfants, les parts données sont librement cessibles, et l'agrément des associés aux présentes n'est pas requis.

Transmission par décès

Les associés ont décidé de modifier l'article 13- Transmission par décès des parts sociales de la manière suivante :

« 13- TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES

Tout ayant droit, héritier ou légataire doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants droit non déjà associés, selon le cas.

Les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes. »

Gérance

Les associés ont décidé de modifier l'article 17 - GERANCE de la manière suivante :

« La société est administrée **par un ou plusieurs gérants** pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale ordinaire des associés, **avec faculté d'agir ensemble ou séparément**.

Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

Tout gérant n'est révocable que par décision collective prise à l'unanimité.

En cas de démembrement de propriété la décision de révocation appartiendra uniquement à l'usufruitier.

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

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

Est désigné comme premier gérant de la société, de manière indéterminée,

Monsieur Stéphane, Abel LUSOLI

Né le 17 avril 1970 à MOYEUVRE-GRANDE (57250)

Demeurant : 161 Millbank Riverwalk Building - Fiat 1201W SWIP 4F London

Le gérant déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

Dévolution de gérance :

En cas de décès ou d'incapacité de la gérante, les associés conviennent par anticipation que la gérance sera instantanément dévolue, pour une durée illimitée, sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à une délibération ou à un vote à Monsieur Alix LUSOLI et Madame Carla LUSOLI»

Pouvoirs du gérant

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément. Chacun a toutefois le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants (ensemble ou séparément) ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

- Participer à la fondation de société.
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

Information des associés

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

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

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

Assemblée générale ordinaire

Afin d'être conforme à ce qui a été dit ci-dessus sur la révocation de la gérance, les associés ont décidé de modifier l'article 21 relatif aux Assemblée générale Ordinaire de la manière suivante :

1 ° - L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du rapport écrit de la gérance 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 statue sur les éventuels agréments à donner en vertu de l'article 12 des statuts.

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 des droits de vote, **sauf pour la révocation du gérant qui doit être décidée à l'unanimité des associés..**

Affectation et répartition des bénéfices

Les associés ont décidé de modifier l'article 25 3°) relatif à l'affectation et répartition des bénéfices en cas de démembrement de la manière suivante, afin de se conformer à l'article 11

« 3° - En cas de démembrement de propriété, il y a lieu de se reporter à l'article 11 des présents statuts »

Comptes courants d'associés

Les associés ont décidé d'ajouter un article 25 BIS relatif au comptes courants d'associés ci-après :

« Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement de ce dernier ne pourra en toute hypothèse être exigé qu'à la hauteur de la trésorerie disponible de la société. »

IV - Passif

Prêt

Monsieur Stéphane LUSOLI déclare que la SCI IMMEUBLE AMASIS a contracté des emprunts auprès de la **banque HSBC**

Il résulte des échanges de courriels dont copie annexée entre Monsieur PILET, Présidence de la société Conseil en finances, conseil de Monsieur LUSOLI et Madame MESCHBERGER, chargée d'affaires Entreprise de la HSBC Continental Europe que les offres de prêts ne contenaient pas de clause d'actionnariats et qu'il n'y avait pas besoin d'informer la HSCB de la donation, « *tant qu'il n'y a pas de changement dans les garanties (hypothèque, caution M LUSOLI et assurance M LUSOLI)* »

Monsieur Stéphane LUSOLI déclare n'avoir changé aucune des garanties depuis la signature de l'offre de prêt.

Par les présentes, Monsieur Stéphane LUSOLI intervient en qualité de gérant et consent expressément à ce que le prêt continue d'être remboursé dans les conditions fixées dans l'offre de prêt.

Il reconnaît que l'accord de la banque ci-dessus visé n'apporte aucune modification aux clauses et conditions de l'offre de prêt.

Comptes courants d'associés

Monsieur Stéphane LUSOLI déclare :

- Qu'il existe des comptes courants d'associés,
- que ces comptes courants ne sont pas donnés et ne font pas l'objet d'une cession aux termes des présentes,
- et que la valorisation de ladite société a été effectuée en prenant en compte ces comptes courants d'associés.

Les DONATAIRES déclarent avoir parfaite connaissance du fait que les comptes courants sont des dettes de la société vis-à-vis des associés et des conséquences en découlant

V- Valeur des parts sociales

Le DONATEUR évalue ladite société à **NEUF CENT SOIXANTE-SIX MILLE VINGT EUROS (966 020,00 EUR)** ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par Monsieur Eric STUDINGER, Expert-comptable à HOUILLES (78800), le 26 novembre 2024 et demeurée ci-annexée, compte tenu du passif existant, soit la valeur **d'une part sociale à QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (96,60 EUR) arrondi à QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS (97,00 EUR)**

Etant ici précisé que la valeur de la **nue-propriété donnée s'élève à 50%** de la valeur en pleine propriété tel qu'il résulte de l'application du barème fiscal de l'article 669 du Code Général des Impôts et de l'âge de l'usufruitier (55 ans).

Précisions

Le **DONATEUR** déclare, en sa qualité de gérant, que :

- la durée de la société expire le 12 mars 2116,
- aucune modification n'a été apportée aux statuts et au capital social depuis, à l'exception de ce qui est relaté ci-dessus.

Une copie des statuts de la société demeure annexée aux présentes.

III / SCI IMMEUBLE AMASIS 2
I / Constitution de la société SCI IMMEUBLE AMASIS 2

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à TOUQUES du 4 juin 2018, il a été constitué entre Monsieur Stéphane LUSOLI, **DONATEUR** susnommé, Madame Virginie CABANES, épouse LUSOLI, Madame Carla LUSOLI, **DONATAIRE** susnommée, et Monsieur Alix LUSOLI, **DONATAIRE** susnommé,

Une société dont les caractéristiques sont les suivantes :

La Société dénommée **SCI IMMEUBLE AMASIS 2**, Société civile immobilière au capital de 10000,00 €, dont le siège est à LYON (69009), 56 RUE DU SOUVENIR, identifiée au SIREN sous le numéro 840425219 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON CEDEX 03.

Un extrait Kbis de la société et un certificat de non-faillite sont annexés aux présentes.

Gérant

Le gérant de la société dénommée SCI IMMEUBLE AMASIS 2 est Monsieur Stéphane LUSOLI, désigné en qualité de premier gérant sans limitation de durée de son mandat aux termes des statuts constitutifs.

Apports

Lors de la constitution de la société, les associés originaires de la société ont apporté les sommes d'argent suivantes à ladite société, ainsi qu'il résulte des statuts de la SCI IMMEUBLE AMASIS :

« Article 6 – Apports

Les soussignés font les apports en numéraire suivants à la Société, savoir :

- Monsieur Stéphane LUSOLI une somme en numéraire de :
SIX MILE euros, ci 6.000 €
- Madame Virginie CABANES, une somme en numéraire de :
DEUX MILLE euros, ci 2.000 €
- Mademoiselle Carla LUSOLI, une somme en numéraire de :
Mille euros, ci 1.000 €
- Monsieur Alix LUSOLI une somme en numéraire de :
Mille euros, ci 1.000 €

Soit au total la somme de :

DIX MILLE euros

10.000 €

».

Les parties déclarent que le capital a été entièrement libéré depuis.

Régime fiscal de la société :

Les associés déclarent que la société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Report d'imposition

Monsieur Stéphane LUSOLI déclare qu'il n'existe aucun report d'imposition.

II / Modification de la société SCI IMMEUBLE AMASIS 2 en cours de vie de la société

Rappel du transfert de siège social

Aux termes d'une délibération des associés en date du 15 avril 2019, il a été décidé le transfert du siège social de la société du siège social initial : 11 rue du Mont Joly 14800 TOUQUES, au siège social actuel : 56 rue du Souvenir 69009 LYON.

Rappel des cessions de parts sociales

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à LYON du 2 août 2021, dûment enregistré au service départemental de l'enregistrement, Madame Virginie LUSOLI a cédé au profit de Monsieur Stéphane LUSOLI, deux mille (2000) parts sociales de la SCI IMMEUBLE AMASIS 2.

Capital social

Le capital social est fixé à la somme de DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR).

Il est divisé en 10.000 parts de 01,00 euro chacune attribuées aux associés de la façon suivante, par suite des faits et actes ci-dessus énoncés :

- Monsieur Stéphane LUSOLI à concurrence de 8.000 parts sociales, numérotées de 1 à 8.000.
- Madame Carla LUSOLI à concurrence de 1.000 parts sociales numérotées de 8.001 à 9.000.
- Monsieur Alix LUSOLI à concurrence de 1.000 parts sociales numérotées de 9.001 à 10.000.

III / Modification de la société SCI IMMEUBLE AMASIS 2 suite à l'Assemblée générale du 23 juin 2025

Aux termes d'une assemblée générale du 23 juin 2025, les associés ont décidé de modifier les statuts de la SCI de la manière suivante :

Objet de la société

Les associés ont décidé d'élargir le capital social de ladite SCI et de modifier l'article 2 – Objet de la manière suivante

« La Société a pour objet : la propriété, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non dont elle peut devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction, d'échange, d'apport ou autrement et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question

Et généralement tous actes et toutes opérations quelconques en tous lieux pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini où en faciliter la réalisation ou le développement, et notamment toute constitution d'hypothèque ou autre sûreté réelle sur les biens sociaux, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Pour la réalisation de cet objet, la gérance peut effectuer toutes opérations non susceptibles de porter atteinte à la nature civile de l'activité sociale.»

Les parts sociales

Les associés ont décidé de modifier l'article 11 – LES PARTS SOCIALES de la manière suivante :

« 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 en constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits acte, 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.

4° - En cas de démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propiété d'autre part –, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées dans les mêmes conditions que les associés en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision résulte de leur consentement exprimé dans un acte.

Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis sont, le cas échéant, comme celui des autres associés, mentionnés au procès-verbal.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier quelle que soit la nature de la décision à prendre (et que ce soit en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire), à l'exception des décisions de prorogation et de dissolution amiable ou judiciaire visées ci-après ainsi que celles emportant augmentation des engagements des nus-propiétaires et celles pour lesquelles cette règle serait en contradiction avec l'ordre public qui nécessiteront l'accord des usufruitiers et des nus-propiétaires.

Toutefois les nus propriétaires ne peuvent jamais être privés du droit de participer aux assemblées générales.

En cas de désignation d'un mandataire pour se faire représenter en assemblée par un usufruitier ou un nu-propiétaire, le mandataire devra obligatoirement être choisi parmi les titulaires de parts en usufruit ou en nue-propiété.

Il est rappelé :

- 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-propiétaire 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-propiétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

Décisions prises à l'unanimité :

Spécifiquement, toute modification des statuts qui concernerait la répartition des pouvoirs entre usufruitier et nu propriétaire ou l'affectation du résultat entre usufruitier et nu propriétaire ne pourrait être votée **qu'à l'unanimité des voix des usufruitiers, présents ou représentés.**

Affectation et distribution des résultats :

***La décision d'affectation du résultat (distribution, report à nouveau ou mise en réserve) appartiendra aux usufruitiers**

***Les associés conviennent expressément entre eux, dès à présent ce qui suit :**

-Le droit au résultat courant (qu'il soit ou non placé en report à nouveau) appartient, en cas de distribution, en pleine propriété à l'usufruitier.

-Le droit au résultat exceptionnel (qu'il soit ou non placé en report à nouveau) appartient, en cas de distribution, au nu-proprétaire sous l'exercice par l'usufruitier d'un droit d'usufruit. En cas de distribution sous forme de liquidités, l'usufruitier jouira, jusqu'à l'extinction de son droit, d'un quasi-usufruit sur ces sommes et sera dispensé de toute obligation d'emploi et de fournir caution.

les usufruitiers devenus ainsi quasi-usufruitiers, auront les pouvoirs les plus étendus sur ces sommes en application des Articles 587 du Code Civil,

Il pourra être procédé, dans un acte authentique, à l'organisation et aux modalités de restitution au décès des quasi-usufruitiers aux termes de laquelle devra être justifié de la nécessité de ce quasi-usufruit pour les quasi-usufruitiers.

L'impôt de plus-value exigible sera, dans ce cas, supporté par les usufruitiers uniquement (et non les nus-proprétaires)

-le droit aux bénéfices distribués provenant des réserves, appartient au nu-proprétaire sous l'exercice par l'usufruitier d'un droit d'usufruit. En cas de distribution sous forme de liquidités, l'usufruitier jouit, jusqu'à l'extinction de son droit, d'un quasi-usufruit sur ces sommes et sera dispensé de toute obligation d'emploi et de fournir caution.

les usufruitiers devenus ainsi quasi-usufruitiers, auront les pouvoirs les plus étendus sur ces sommes en application de l'article 587 du Code Civil,

Il pourra être procédé, dans un acte authentique, à l'organisation et aux modalités de restitution au décès des quasi-usufruitiers aux termes de laquelle devra être justifié de la nécessité de ce quasi-usufruit pour les quasi-usufruitiers.

L'impôt de plus-value exigible sera, dans ce cas, supporté par les usufruitiers uniquement (et non les nus-proprétaires)

5° - 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.»

Cession de parts

La procédure de cession de parts telle que figurant aux termes des statuts est la suivante :

« Article 12 - Cession des parts sociales

1° - La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du code civil, être signifiée à la société ou acceptée par elle dans un acte authentique. Cette formalité peut toutefois être remplacée par tout procédé, tel le dépôt d'un original de l'acte de cession de parts sociales au siège social contre récépissé signé du gérant, garantissant que la Société a eu connaissance et accepté la cession de façon certaine et non équivoque. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés d'une copie de l'acte authentique ou de l'original de l'acte sous seing privé de cession.

2° - Les parts sociales ne peuvent être cédées, ou plus généralement transférées, à quelque cessionnaire que ce soit, qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale ordinaire des associés, à l'exception des cessions entre associés qui seront libres.

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 15 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 21 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 cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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 la majorité retenue pour les décisions extraordinaires 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 la majorité retenue pour les décisions extraordinaires 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 lettre recommandée avec demande d'avis de réception. 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.

Par exception à ce qui précède, les cessions de parts sociales, et plus généralement tout transfert par quelque moyen que ce soit (y compris, nonobstant les dispositions de l'article 13 ci-dessous, en suite d'un décès), entre les associés soussignés de première, deuxième, troisième et quatrième parts, sont libres, de sorte que les stipulations du présent article 12- 2° ne s'appliqueront pas à ces cessions.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

3° - Réalisation forcée des parts nantissement

Toute réalisation forcée de parts sociales doit être notifiée à la Société et aux associés, au moins un mois avant la réalisation, par acte extra-judiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce délai d'un mois, les associés ou, en cas d'unicité d'associé, l'associé unique, peuvent décider par décision collective extraordinaire, de la dissolution anticipée de la Société, ou de l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil et sous les conditions de répartition ci-dessus prévues au 2° du présent article.

Si la vente forcée a lieu, tout associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent dans le capital social. Si aucun associé n'exerce cette faculté de substitution, la Société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Le non exercice de cette faculté de substitution emporte l'agrément de l'acquéreur sur réalisation forcée.

Le ou les associés doivent donner leur consentement à un projet de nantissement de parts sociales aux conditions ci-dessus prévues au présent article. Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe a) ci-dessus, et de la faculté de substitution que les associés peuvent exercer.

Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas prévue, a lieu par lettre recommandée avec accusé de réception.

La signification à la Société d'un acte de nantissement sous seings privés a lieu par acte extra-judiciaire.»

Observation étant ici faite que la présente donation-partage de parts sociales étant consentie par Monsieur Stéphane LUSOLI au profit de ses enfants, les parts données sont librement cessibles, et l'agrément des associés aux présentes n'est pas requis.

Transmission par décès

Les associés ont décidé de modifier l'article 13- Transmission par décès des parts sociales de la manière suivante :

« 13- TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES

Tout ayant droit, héritier ou légataire doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants droit non déjà associés, selon le cas.

Les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes. »

Gérance

Les associés ont décidé de modifier l'article 17 - GERANCE de la manière suivante :

« La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale ordinaire des associés, avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

Tout gérant n'est révocable que par décision collective prise à l'unanimité.

En cas de démembrement de propriété la décision de révocation appartiendra uniquement à l'usufruitier.

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

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

Est désigné comme premier gérant de la société, de manière indéterminée,

Monsieur Stéphane, Abel LUSOLI

Né le 17 avril 1970 à MOYEUVRE-GRANDE (57250)

Demeurant : 161 Millbank Riverwalk Building - Fiat 1201W SWIP

4F London

Le gérant déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

Dévolution de gérance :

En cas de décès ou d'incapacité de la gérante, les associés conviennent par anticipation que la gérance sera instantanément dévolue, pour une durée illimitée, sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à une délibération ou à un vote, à Monsieur Alix LUSOLI et Madame Carla LUSOLI»

Pouvoirs du gérant

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément. Chacun a toutefois le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants (ensemble ou séparément) ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

- Participer à la fondation de société.
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

Information des associés

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

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

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

Assemblée générale ordinaire

Afin d'être conforme à ce qui a été dit ci-dessus sur la révocation de la gérance, les associés ont décidé de modifier l'article 21 relatif aux Assemblée générale Ordinaire de la manière suivante :

1 ° - *L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du rapport écrit de la gérance 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 statue sur les éventuels agréments à donner en vertu de l'article 12 des statuts.*

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 des droits de vote, sauf pour la révocation du gérant qui doit être décidée à l'unanimité des associés..

Affectation et répartition des bénéfices

Les associés ont décidé de modifier l'article 25 3°) relatif à l'affectation et répartition des bénéfices en cas de démembrement de la manière suivante, afin de se conformer à l'article 11

« 3 ° - En cas de démembrement de propriété, il y a lieu de se reporter à l'article 11 des présents statuts »

Comptes courants d'associés

Les associés ont décidé d'ajouter un article 25 BIS relatif au comptes courants d'associés ci-après :

« Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement de ce dernier ne pourra en toute hypothèse être exigé qu'à la hauteur de la trésorerie disponible de la société. »

IV - Passif

Prêt

Monsieur Stéphane LUSOLI déclare que la SCI IMMEUBLE AMASIS a contracté des emprunts auprès de la **banque HSBC**

Il résulte des échanges de courriels dont copie annexée entre Monsieur PILET, Présidence de la société Conseil en finances, conseille de Monsieur LUSOLI et Madame MESCHBERGER, chargée d'affaires Entreprise de la HSBC Continental Europe que les offres de prêts ne contenaient pas de clause d'actionnariats et qu'il n'y avait pas besoin d'informer la HSCB de la donation, « *tant qu'il n'y a pas de changement dans les garanties (hypothèque, caution M LUSOLI et assurance M LUSOLI)* »

Monsieur Stéphane LUSOLI déclare n'avoir changé aucune des garanties depuis la signature de l'offre de prêt.

Par les présentes, Monsieur Stéphane LUSOLI intervient en qualité de gérant et consent expressément à ce que le prêt continue d'être remboursé dans les conditions fixées dans l'offre de prêt.

Il reconnaît que l'accord de la banque ci-dessus visé n'apporte aucune modification aux clauses et conditions de l'offre de prêt.

Comptes courants d'associés

Monsieur Stéphane LUSOLI déclare :

- Qu'il existe des comptes courants d'associés,
- que ces comptes courants ne sont pas donnés et ne font pas l'objet d'une cession aux termes des présentes,
- et que la valorisation de ladite société a été effectuée en prenant en compte ces comptes courants d'associés.

Les DONATAIRES déclarent avoir parfaite connaissance du fait que les comptes courants sont des dettes de la société vis-à-vis des associés et des conséquences en découlant

V - Valeur des parts sociales

Le DONATEUR évalue ladite société à **NEUF CENT TRENTE-DEUX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (932 592,00 EUR)** ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par Monsieur Eric STUDINGER, Expert-comptable à HOUILLES (78800), le 26 novembre 2024 et demeurée ci-annexée, compte tenu du passif existant, soit la valeur d'une part sociale à **QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET VINGT-SIX CENTIMES (93,26 EUR) arrondi à QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS (93,00 EUR)**

Etant ici précisé que la valeur de la **nue-propriété donnée s'élève à 50%** de la valeur en pleine propriété tel qu'il résulte de l'application du barème fiscal de l'article 669 du Code Général des Impôts et de l'âge de l'usufruitier (55 ans).

Précisions

Le DONATEUR déclare, en sa qualité de gérant, que :

- la durée de la société expire le 3 juin 2117,
 - aucune modification n'a été apportée aux statuts et au capital social depuis,
- à l'exception de ce qui est relaté ci-dessus.

Une copie des statuts de la société demeure annexée aux présentes.

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

DONATION - PARTAGE

Le DONATEUR fait, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil.

Aux DONATAIRES, présomptifs héritiers, ici présents et qui acceptent,

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

PLAN

Les présentes sont divisées en cinq parties :

Première partie :	Formation des lots
Deuxième partie :	Attributions
Troisième partie :	Caractéristiques - Conditions
Quatrième partie :	Fiscalité
Cinquième partie :	Dispositions diverses - Clôture

**- PREMIERE PARTIE -
FORMATION DES LOTS**

La présente donation-partage porte sur les biens ci-après désignés répartis dans les lots établis par le DONATEUR avec le consentement des DONATAIRES.

<u>LOT UN</u> <u>(nue-propriété de 44 parts sociales de la société 65VOCH)</u>

La **nue-propriété** de 44 parts sociales de la société dénommée **65VOCH**, Société civile immobilière au capital de 1000,00 €, dont le siège est à LYON (69009), 56 RUE DU SOUVENIR , identifiée au SIREN sous le numéro 919924936 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON CEDEX 03.

EVALUATION

Les parties déclarent que la valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de CENT CINQUANTE-DEUX MILLE NEUF CENT QUARANTE-QUATRE EUROS (152 944,00 EUR),

ci	152 944 EUR
----	-------------

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes, soit SOIXANTE-SEIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (76 472,00 EUR) :

ci	76 472 EUR
----	------------

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de SOIXANTE-SEIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (76 472,00 EUR) :

ci	76 472 EUR
----	------------

<u>LOT DEUX :</u> <u>(nue-propriété de 44 parts sociales de la société 65VOCH)</u>

La **nue-propriété** de 44 parts sociales de la société dénommée **65VOCH**, Société civile immobilière au capital de 1000,00 €, dont le siège est à LYON (69009), 56 RUE DU SOUVENIR , identifiée au SIREN sous le numéro 919924936 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON CEDEX 03.

EVALUATION

Les parties déclarent que la valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de CENT CINQUANTE-DEUX MILLE NEUF CENT QUARANTE-QUATRE EUROS (152 944,00 EUR),

ci	152 944 EUR
----	-------------

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes, soit SOIXANTE-SEIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (76 472,00 EUR) :

ci	76 472 EUR
----	------------

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de SOIXANTE-SEIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (76 472,00 EUR) :

ci	76 472 EUR
----	------------

<u>LOT TROIS</u>

**(nue-propriété de 3.999 parts sociales numérotées de 1 à 3999)
de la société SCI IMMEUBLE AMASIS)**

La **nue-propriété** de 3999 parts sociales numérotées de 1 à 3999 de la société dénommée **SCI IMMEUBLE AMASIS**, Société civile immobilière au capital de 10000,00 €, dont le siège est à LYON (69009), 56 RUE DU SOUVENIR , identifiée au SIREN sous le numéro 828382374 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON CEDEX 03.

EVALUATION

Les parties déclarent que la valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE NEUF CENT TROIS EUROS (387 903,00 EUR),

ci

387 903 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes, soit CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (193 951,50 EUR),

ci

193 951,50 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée

Une valeur de CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (193 951,50 EUR),

ci

193 951,50 EUR

LOT QUATRE

(nue-propriété de 3.999 parts sociales numérotées de 4.000 à 5.500 et de 7501 à 9.998 de la société SCI IMMEUBLE AMASIS)

La **nue-propriété** de 3999 parts sociales numérotées de 4000 à 5500 et de 7501 à 9998, de la société dénommée **SCI IMMEUBLE AMASIS**, Société civile immobilière au capital de 10000,00 €, dont le siège est à LYON (69009), 56 RUE DU SOUVENIR , identifiée au SIREN sous le numéro 828382374 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON CEDEX 03.

EVALUATION

Les parties déclarent que la valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE NEUF CENT TROIS EUROS (387 903,00 EUR),

ci

387 903 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes, soit CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (193 951,50 EUR),

ci

193 951,50 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée

Une valeur de CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (193 951,50 EUR),

ci

193 951,50 EUR

LOT CINQ

(nue-propriété de 3.999 parts sociales numérotées de 1 à 3.999 de la société SCI IMMEUBLE AMASIS 2)

La **nue-propriété** de 3999 parts sociales numérotées de 1 à 3999 de la société dénommée **SCI IMMEUBLE AMASIS 2**, Société civile immobilière au capital de 10000,00 €, dont le siège est à LYON (69009), 56 RUE DU SOUVENIR, identifiée au SIREN sous le numéro 840425219 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON CEDEX 03.

EVALUATION

Les parties déclarent que la valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de TROIS CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE NEUF CENT SEPT EUROS (371 907,00 EUR)
ci 371 907 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes, soit : CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE NEUF CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (185 953,50 EUR),
ci 185 953,50 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE NEUF CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (185 953,50 EUR),
ci 185 953,50 EUR

LOT SIX :

(nue-propriété de 3.999 parts sociales numérotées de 4.000 à 7 998 de la société SCI IMMEUBLE AMASIS 2)

La **nue-propriété** de 3999 parts sociales numérotées de 4000 à 7998 de la société dénommée **SCI IMMEUBLE AMASIS 2**, Société civile immobilière au capital de 10000,00 €, dont le siège est à LYON (69009), 56 RUE DU SOUVENIR, identifiée au SIREN sous le numéro 840425219 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON CEDEX 03.

EVALUATION

Les parties déclarent que la valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de TROIS CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE NEUF CENT SEPT EUROS (371 907,00 EUR)
ci 371 907 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes, soit : CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE NEUF CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (185 953,50 EUR),
ci 185 953,50 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE NEUF CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (185 953,50 EUR),
ci 185 953,50 EUR

VALEUR TOTALE DES BIENS DONNES

Ensemble 912 754 EUR

Valeur totale de la masse des biens donnés et partagés912 754 EUR
EUR

- DEUXIEME PARTIE -

ATTRIBUTIONS

Le DONATEUR, usant de la faculté réservée par l'article 1075 du Code civil, procède ainsi qu'il suit à l'attribution des lots ci-dessus formés.

REPARTITION EGALITAIRE

Les biens donnés et à partager seront répartis également entre les **DONATAIRES**, à concurrence de LA MOITIE 1/2 et ce à titre de condition impulsive et déterminante des présentes sans laquelle les parties ne seraient pas intervenues.

Les attributions s'effectuent selon les modalités suivantes.

A Monsieur Alix LUSOLI

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT UN** » (nue-propriété de 44 parts sociales de la SCI 65VOCH) pour une valeur de

Ci 76 472 EUR

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT TROIS** » (nue-propriété de 3.999 parts sociales de 1 à 3.999 de la SCI IMMEUBLE AMASIS) pour une valeur de

Ci 193 951,50 EUR

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT CINQ** » (nue-propriété de 3.999 parts sociales de 1 à 3.999 de la SCI IMMEUBLE AMASIS 2) pour une valeur de 185 953,50 EUR

Ensemble pour une valeur de 456 377 EUR

A Madame Carla LUSOLI

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT DEUX** » (nue-propriété de 44 parts sociales de la SCI 65VOCH) pour une valeur de

Ci 76 472 EUR

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT QUATRE** » (nue-propriété de 3.999 parts sociales de 4.000 à 5.500 et de 7501 à 9.998 de la SCI IMMEUBLE AMASIS) pour une valeur de

Ci 193 951,50 EUR

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT SIX** » (nue-propriété de 3.999 parts sociales de 4 à 7.998 de la SCI IMMEUBLE AMASIS 2) pour une valeur de

Ci 185 953,50 EUR

Ensemble pour une valeur de 456 377 EUR

- TROISIEME PARTIE - CARACTERISTIQUES - CONDITIONS

CARACTERISTIQUES

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE LORS DU REGLEMENT DE LA SUCCESSION DU DONATEUR

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

ORIGINE DES PARTS SOCIALES

Le **DONATEUR** est propriétaire des parts sociales données ainsi qu'il a été exposé ci-dessus.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

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

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

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

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

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

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** se réserve expressément le droit de retour sur le **BIEN** présentement donné, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de son vivant :

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

Le retour aura lieu de plein droit.

Le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature sur le **BIEN** donné soit une simple exécution en valeur.

Si le **BIEN** a été aliéné et que le **DONATEUR** a consenti à l'aliénation sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera en valeur sur le prix de vente. **Il ne pourra pas s'exercer sur les biens acquis en remploi.**

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

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

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

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

Le **DONATEUR** interdit formellement aux **DONATAIRES** qui s'y soumettent, **de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres donnés aux présentes, pendant sa vie, sans son consentement exprès**, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes pendant la même durée, sauf accord exprès

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

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

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès, et est fondée aux présentes sur l'usufruit réservé aux termes des présentes et la volonté de conserver ces biens de famille.

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

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

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

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

ACTION REVOCATOIRE

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

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

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

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

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

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

3° S'il lui refuse des aliments."

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A ALIENATION

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

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

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

RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

À titre de condition essentielle du présent acte, le **DONATEUR** exige, dans le cas où le **DONATAIRE** renoncerait à sa succession, que la présente donation-partage soit rapportée à la succession ainsi que lui permettent les dispositions de l'article 845 du Code civil, cette donation s'imputant alors non pas à sa date mais en dernier lieu **après les legs**.

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

INFORMATION SUR LE DROIT DE RETOUR LEGAL DES FRERES ET SŒURS

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

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

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

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

PROPRIETE-JOUISSANCE

PROPRIETE-JOUISSANCE - TITRES DE SOCIETE

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

ABSENCE D'USUFRUIT SUCCESSIF

Le **DONATEUR** se réserve expressément, pour son seul bénéfice, l'usufruit du bien donné comme indiqué ci-dessus.

Bien qu'averti par le notaire soussigné de cette possibilité, il n'entend pas constituer sur ce bien un usufruit successif au profit de son conjoint s'il lui survivait en cette qualité.

EXERCICE DE L'USUFRUIT

L'usufruit s'exercera conformément aux règles édictées par les statuts, rappelées ci-dessus, ou, à défaut, conformément à la loi si les statuts n'étaient plus à jour de dispositions impératives.

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les titres de société donnés.

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

CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

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

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

Les statuts prévoient ce qui a été indiqué dans l'exposé en matière de droit de vote en cas de démembrements de titres.

CONDITIONS PARTICULIERES

En cas de cession des biens objet des présentes du vivant du **DONATEUR**, le **DONATEUR** stipule comme condition de la présente donation, qu'en cas de cession avec l'accord de l'usufruitier de tout ou partie des parts sociales présentement données et sans que ce prix de cession soit employé à acquérir de nouveaux titres,

1°) Soit le **DONATAIRE** aura l'obligation de verser les fonds provenant desdites cessions sur un compte indivis : Nue-propiété au nom du **DONATAIRE** / Usufruit au nom du **DONATEUR** à ouvrir dans toute banque au gré de l'usufruitier desdits titres.

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

2°) Soit le **DONATAIRE** laissera la libre disposition des fonds au profit du **DONATEUR**, dans le cadre d'une convention de quasi-usufruit qu'il accepte d'ores et déjà aux conditions énoncées ci-après dans les clauses « conditions d'exercice de l'usufruit réservé » et les suivantes.

3°) Soit le prix sera réparti entre nu-propiétaire et usufruitier à concurrence de leur droit déterminé sur la base de la valeur de l'usufruit, valeur économique ou suivant le barème de l'article 669 du Code Général des Impôts au choix du **DONATEUR**.

Le choix entre ces différentes possibilités, à savoir le emploi ; le placement des fonds sur un compte indivis, le partage ou la convention de quasi usufruit appartiendra au **DONATEUR**

Application des règles de la subrogation réelle à la constitution d'usufruit

En cas d'apports des titres présentement donnés à une autre société avec l'accord exprès du **DONATEUR**, l'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur les titres nouvellement acquis en emploi.

En cas de cession des titres présentement donnés ou de tous biens qui leur seraient subrogés avec l'accord exprès du **DONATEUR**, les **DONATAIRES** s'interdisent, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander le partage en pleine propriété du prix représentatif de ceux-ci. Ils devront, 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 les titres nouvellement acquis.

Dans l'hypothèse où les sommes seraient placées sur un compte portant intérêts, l'usufruitier percevra seul les intérêts.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

EN CE QUI CONCERNE LA SOCIETE 65VOCH :

45 000 parts, ...

CONDITIONS - PARTS SOCIALES

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en sa possession.

Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

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

ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF

La **DONATAIRE** déclare ne pas avoir sollicité de la part du **DONATEUR** que les présentes soient assorties d'une garantie de passif.

CONDITIONS - PARTS SOCIALES

Les **DONATAIRES** déclarent avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en leur possession.

Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

MODIFICATION DES STATUTS

Modification des statuts

Comme conséquence de la présente donation de parts sociales, il y a lieu de modifier l'article des statuts concernant la répartition du capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

« Article 7 – Répartition du capital

Les parts sociales sont réparties ainsi qu'il suit :

Monsieur Stéphane LUSOLI

Quatre-vingt-dix parts

90 parts

La société SLU GROUP LIMITED

Dix parts

10 parts

Soit un total de

100 parts

Suite aux apports de Monsieur Stéphane LUSOLI et de la société dénommée SLU GROUP LIMITED, et à la donation-partage consentie par Monsieur Stéphane LUSOLI à ses enfants Monsieur Alix LUSOLI et Madame Carla LUSOLI, suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre PROHASZKA notaire à VILLEURBANNE le 24 juin 2024, le capital social est réparti comme suit :

Monsieur Stéphane LUSOLI

- deux parts sociales en PLEINE PROPRIETE

Ci..... 2 parts

- quatre-vingt-huit parts sociales en USUFRUIT

Ci..... 88 parts

Monsieur Alix LUSOLI

- quarante-quatre parts sociales en NUE-PROPRIETE

Ci.....44 parts

Suite à la donation consentie par Monsieur Stéphane LUSOLI

Madame Carla LUSOLI

- quarante-quatre parts sociales en NUE-PROPRIETE

Ci.....44 parts

Suite à la donation consentie par Monsieur Stéphane LUSOLI

La société SLU GROUP LIMITED

Dix parts sociales en PLEINE PROPRIETE

Ci..... 10 parts

Soit un total en PLEINE PROPRIETE de 100 parts »

Publication :

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

Forme - condition et opposabilité des mutations :

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

Au présent acte, intervient Monsieur Stéphane LUSOLI, ci-dessus plus amplement nommé, qualifié et domicilié, gérant de la société dénommée 65VOCH, lequel :

- confirme que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente donation,
- déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties, qu'il accepte la présente donation de parts sociales et la reconnaît opposable à la société,
- en conséquence, dispense expressément le notaire soussigné et les parties de faire procéder à une signification du présent acte à la société par acte d'Huissier de Justice.

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

Mise à jour des statuts

La publication de la mise à jour des statuts suite à la présente donation-partage sera effectuée auprès du greffe du tribunal de commerce compétent par les soins du notaire soussigné.

Déclaration sur les plus-values

La société dont il s'agit étant soumise à l'impôt sur les sociétés, le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de titres sociaux. Monsieur Stéphane LUSOLI déclare qu'il n'existe aucun report d'imposition.

TENUE DES DOCUMENTS DECLARATIFS ET COMPTABLES

Les parties sont averties des dispositions de l'article 46 C de l'annexe III du Code général des impôts aux termes desquelles doit être remise au service des impôts du lieu de leur principal établissement, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le premier mai de chaque année, une déclaration indiquant, pour l'année précédente :

- les nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance pour les personnes physiques et les dénomination, adresse et numéro d'identification au répertoire national des établissements (numéro SIRET) pour les personnes morales, des associés, le nombre et le montant des parts dont ils sont titulaires, la date des cessions ou acquisitions de parts intervenues en cours d'année, ainsi que l'identité du cédant et du cessionnaire ;
- la liste des immeubles de la société ;
- les nom, prénoms, adresse des personnes, associés ou tiers, qui bénéficient gratuitement de la jouissance de tout ou partie de ces immeubles ;
- la part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de chacun des associés et déterminée dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code général des impôts. Toutefois, les sociétés dont certains membres relèvent de l'impôt sur les sociétés ou comprennent leur part de revenus dans les résultats d'une entreprise industrielle et commerciale déterminent la part des bénéfices revenant à ces membres selon les règles définies aux articles 38 et 39 du même Code ;
- le montant des recettes nettes soumises à la contribution mentionnée à l'article 234 nonies du Code général des impôts.

Cette déclaration est établie en double exemplaire sur une formule délivrée par l'administration. La procédure de vérification de cette déclaration est suivie directement entre le service des impôts et la société.

Le notaire soussigné indique qu'en cas de non-respect de ces dispositions et de non tenue de comptabilité et d'absence d'autonomie financière de la société les présentes seraient soumises à la procédure de l'abus de droit fiscal, la société étant alors considérée comme fictive.

EN CE QUI CONCERNE LA SOCIETE SCI IMMEUBLE AMASIS :

CONDITIONS - PARTS SOCIALES

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en sa possession.

Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

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

ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF

La **DONATAIRE** déclare ne pas avoir sollicité de la part du **DONATEUR** que les présentes soient assorties d'une garantie de passif.

CONDITIONS - PARTS SOCIALES

Les **DONATAIRES** déclarent avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en leur possession.

Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

MODIFICATION DES STATUTS

Modification des statuts

Comme conséquence de la présente donation de parts sociales, il y a lieu de modifier l'article des statuts concernant la répartition du capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

« Article 7 – CAPITAL SOCIAL

*Le capital social est fixé à la somme de **dix mille (10.000) euros**. Il est divisé en **dix mille (10.000) parts sociales d'un (1) euro** chacune, attribuées aux associés, savoir :*

*A Monsieur Stéphane LUSOLI, à concurrence de 8.000 parts sociales
Numérotées de 1 à 5.500 et de 7.501 à 10.000 ci 8.000
parts*

*A Mademoiselle Carla LUSOLI, à concurrence de 1.000 parts sociales
Numérotées de 5.501 à 6.500 ci1.000 parts*

*A Monsieur Alix LUSOLI, à concurrence de 1.000 parts
Numérotées de 6.501 à 7.500 ci1.000 parts*

Total égal au nombre de parts composant le capital social 10.000 parts.

Suite à la donation-partage consentie par Monsieur Stéphane LUSOLI à ses enfants Monsieur Alix LUSOLI et Madame Carla LUSOLI, suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre PROHASZKA notaire à VILLEURBANNE le 24 juin 2024, le capital social est réparti comme suit :

A Monsieur Stéphane LUSOLI, à concurrence de :
- 2 parts sociales en PLEINE PROPRIETE
Numérotées de 9999 à 10.000 ci 2 parts
- 7998 parts sociales en USUFRUIT
Numérotées de 1 à 5.500 et de 7.501 à 9.998 ci 7.998 parts

A Mademoiselle Carla LUSOLI, à concurrence de :
- 1.000 parts sociales en PLEINE PROPRIETE
Numérotées de 5.501 à 6.500 ci1.000 parts
- 3999 parts sociales en NUE-PROPRIETE
Numérotées de 4000 à 5500 et de 7501 à 9998 ci 3999 parts

A Monsieur Alix LUSOLI, à concurrence de :
- 1.000 parts sociales en PLEINE PROPRIETE
Numérotées de 6.501 à 7.500 ci1.000 parts
- 3999 parts sociales en NUE-PROPRIETE
Numérotées de 1 à 3999 ci 3999 parts

*Total égal au nombre de parts en PLEINE PROPRIETE
composant le capital social 10.000 parts.»*

Publication :

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

Forme - condition et opposabilité des mutations :

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

Au présent acte, intervient Monsieur Stéphane LUSOLI, ci-dessus plus amplement nommé, qualifié et domicilié, gérant de la société dénommée AMASIS, lequel :

- confirme que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente donation,
- déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties, qu'il accepte la présente donation de parts sociales et la reconnaît opposable à la société,
- en conséquence, dispense expressément le notaire soussigné et les parties de faire procéder à une signification du présent acte à la société par acte d'Huissier de Justice.

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

Mise à jour des statuts

La publication de la mise à jour des statuts suite à la présente donation-partage sera effectuée auprès du greffe du tribunal de commerce compétent par les soins du notaire soussigné.

Déclaration sur les plus-values

La société dont il s'agit étant soumise à l'impôt sur les sociétés, le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de titres sociaux. Monsieur Stéphane LUSOLI déclare qu'il n'existe aucun report d'imposition.

TENUE DES DOCUMENTS DECLARATIFS ET COMPTABLES

Les parties sont averties des dispositions de l'article 46 C de l'annexe III du Code général des impôts aux termes desquelles doit être remise au service des impôts du lieu de leur principal établissement, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le premier mai de chaque année, une déclaration indiquant, pour l'année précédente :

- les nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance pour les personnes physiques et les dénomination, adresse et numéro d'identification au répertoire national des établissements (numéro SIRET) pour les personnes morales, des associés, le nombre et le montant des parts dont ils sont titulaires, la date des cessions ou acquisitions de parts intervenues en cours d'année, ainsi que l'identité du cédant et du cessionnaire ;
- la liste des immeubles de la société ;
- les nom, prénoms, adresse des personnes, associés ou tiers, qui bénéficient gratuitement de la jouissance de tout ou partie de ces immeubles ;

- la part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de chacun des associés et déterminée dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code général des impôts. Toutefois, les sociétés dont certains membres relèvent de l'impôt sur les sociétés ou comprennent leur part de revenus dans les résultats d'une entreprise industrielle et commerciale déterminent la part des bénéfices revenant à ces membres selon les règles définies aux articles 38 et 39 du même Code ;
- le montant des recettes nettes soumises à la contribution mentionnée à l'article 234 nonies du Code général des impôts.

Cette déclaration est établie en double exemplaire sur une formule délivrée par l'administration. La procédure de vérification de cette déclaration est suivie directement entre le service des impôts et la société.

Le notaire soussigné indique qu'en cas de non-respect de ces dispositions et de non tenue de comptabilité et d'absence d'autonomie financière de la société les présentes seraient soumises à la procédure de l'abus de droit fiscal, la société étant alors considérée comme fictive.

EN CE QUI CONCERNE LA SOCIETE SCI IMMEUBLE AMASIS 2 :

CONDITIONS - PARTS SOCIALES

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en sa possession.

Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

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

ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF

La **DONATAIRE** déclare ne pas avoir sollicité de la part du **DONATEUR** que les présentes soient assorties d'une garantie de passif.

CONDITIONS - PARTS SOCIALES

Les **DONATAIRES** déclarent avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en leur possession.

Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

MODIFICATION DES STATUTS

Modification des statuts

Comme conséquence de la présente donation de parts sociales, il y a lieu de modifier l'article des statuts concernant la répartition du capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

« Article 7 – CAPITAL SOCIAL

*Le capital social est fixé à la somme de **dix mille (10.000) euros**. Il est divisé en **dix mille (10.000) parts sociales d'un (1) euro** chacune, attribuées aux associés, savoir :*

A Monsieur Stéphane LUSOLI, à concurrence de 8.000 parts sociales

Numérotées de 1 8.000 ci 8.000 parts

A Mademoiselle Carla LUSOLI, à concurrence de 1.000 parts sociales
Numérotées de 8.001 à 9.000 ci 1.000 parts

A Monsieur Alix LUSOLI, à concurrence de 1.000 parts
Numérotées de 9.001 à 10.000 ci 1.000
parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social 10.000 parts.

Suite aux apports de Monsieur Stéphane LUSOLI, Madame Carla LUSOLI et Monsieur Alix LUSOLI, et à la donation-partage consentie par Monsieur Stéphane LUSOLI à ses enfants Monsieur Alix LUSOLI et Madame Carla LUSOLI, suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre PROHASZKA notaire à VILLEURBANNE le 24 juin 2024, le capital social est réparti comme suit :

A **Monsieur Stéphane LUSOLI**, à concurrence de :
- 2 parts sociales en PLEINE PROPRIETE
Numérotées de 7999 à 8000 ci 2 parts
- 7998 parts sociales en USUFRUIT
Numérotées de 1 à 7.998 ci 7.998 parts

A **Mademoiselle Carla LUSOLI**, à concurrence de :
- 1.000 parts sociales en PLEINE PROPRIETE
Numérotées de 8.001 à 9.000 ci 1.000 parts
- 3999 parts sociales en NUE-PROPRIETE
Numérotées de 4000 à 7998 ci 3999
parts

A **Monsieur Alix LUSOLI**, à concurrence de :
- 1.000 parts sociales en PLEINE PROPRIETE
Numérotées de 9001 à 10.000 ci 1.000 parts
- 3999 parts sociales en NUE-PROPRIETE
Numérotées de 1 à 3999 ci 3999 parts

Total égal au nombre de parts en PLEINE PROPRIETE
composant le capital social **10.000 parts.»**

Publication :

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

Forme - condition et opposabilité des mutations :

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

Au présent acte, intervient Monsieur Stéphane LUSOLI, ci-dessus plus amplement nommé, qualifié et domicilié, gérant de la société dénommée AMASIS 2, lequel :

- confirme que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente donation,
- déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties, qu'il accepte la présente donation de parts sociales et la reconnaît opposable à la société,
- en conséquence, dispense expressément le notaire soussigné et les parties de faire procéder à une signification du présent acte à la société par acte d'Huissier de Justice.

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

Mise à jour des statuts

La publication de la mise à jour des statuts suite à la présente donation-partage sera effectuée auprès du greffe du tribunal de commerce compétent par les soins du notaire soussigné.

Déclaration sur les plus-values

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

Monsieur Stéphane LUSOLI déclare qu'il n'existe aucun report d'imposition.

TENUE DES DOCUMENTS DECLARATIFS ET COMPTABLES

Les parties sont averties des dispositions de l'article 46 C de l'annexe III du Code général des impôts aux termes desquelles doit être remise au service des impôts du lieu de leur principal établissement, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le premier mai de chaque année, une déclaration indiquant, pour l'année précédente :

- les nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance pour les personnes physiques et les dénomination, adresse et numéro d'identification au répertoire national des établissements (numéro SIRET) pour les personnes morales, des associés, le nombre et le montant des parts dont ils sont titulaires, la date des cessions ou acquisitions de parts intervenues en cours d'année, ainsi que l'identité du cédant et du cessionnaire ;
- la liste des immeubles de la société ;
- les nom, prénoms, adresse des personnes, associés ou tiers, qui bénéficient gratuitement de la jouissance de tout ou partie de ces immeubles ;
- la part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de chacun des associés et déterminée dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code général des impôts. Toutefois, les sociétés dont certains membres relèvent de l'impôt sur les sociétés ou comprennent leur part de revenus dans les résultats d'une entreprise industrielle et commerciale déterminent la part des bénéfices revenant à ces membres selon les règles définies aux articles 38 et 39 du même Code ;
- le montant des recettes nettes soumises à la contribution mentionnée à l'article 234 nonies du Code général des impôts.

Cette déclaration est établie en double exemplaire sur une formule délivrée par l'administration. La procédure de vérification de cette déclaration est suivie directement entre le service des impôts et la société.

Le notaire soussigné indique qu'en cas de non-respect de ces dispositions et de non tenue de comptabilité et d'absence d'autonomie financière de la société les présentes seraient soumises à la procédure de l'abus de droit fiscal, la société étant alors considérée comme fictive.

- QUATRIEME PARTIE - **FISCALITE**

ABSENCE DE DONATIONS ANTERIEURES

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti **aucune donation**, sous quelque forme que ce soit au profit des **DONATAIRES**, et ce depuis moins de quinze ans.

DROITS

Les droits sont calculés selon les parts théoriques de chacun des **DONATAIRES** dans la masse des lots constitués par le **DONATEUR**.

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

TABEAU DES DROITS**I/ Monsieur Alix LUSOLI**

VALEUR DONNEE	456 377 EUR EUR		
Abattement légal disponible	100 000,00 EUR		
Solde	356 377 EUR		
CALCUL DES DROITS			
Tranches	Montant disponible	%	Total
Jusqu'à 8072 EUR	8072	5	403,06 EUR
Entre 8072 EUR et 12109 EUR	4037	10	403,70 EUR
Entre 12109 EUR et 15932 EUR	3823	15	573,45 EUR
Entre 15932 EUR et 552324 EUR	340 445	20	68 089 EUR
Entre 552324 EUR et 902838 EUR	0	30	00 EUR
Entre 902838 EUR et 1805677 EUR		40	00,00 EUR
Au-delà		45	00,00 EUR
DROITS A PAYER			69 469,21 EUR Arrondi à 69.469

II/ Madame Carla LUSOLI

VALEUR DONNEE	456 377 EUR EUR		
Abattement légal disponible	100 000,00 EUR		
Solde	356 377 EUR		
CALCUL DES DROITS			
Tranches	Montant disponible	%	Total
Jusqu'à 8072 EUR	8072	5	403,06 EUR
Entre 8072 EUR et 12109 EUR	4037	10	403,70 EUR
Entre 12109 EUR et 15932 EUR	3823	15	573,45 EUR
Entre 15932 EUR et 552324 EUR	340 445	20	68 089 EUR
Entre 552324 EUR et 902838 EUR	0	30	00 EUR
Entre 902838 EUR et 1805677 EUR		40	00,00 EUR
Au-delà		45	00,00 EUR
DROITS A PAYER			69 469,21 EUR Arrondi à 69.469

- CINQUIEME PARTIE - **DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE**

DECHARGE RESPECTIVE

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

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

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

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

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

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

PRESOMPTION DE PROPRIETE

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

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

ENREGISTREMENT

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

FRAIS

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

TITRES

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central 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 fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

SUIVENT LES SIGNATURES

COPIE AUTHENTIQUE sur 47 pages certifiée conforme à la minute (à l'exception des annexes) , sans renvoi ni mot nul./.



**LES PRESENTES RELIEES PAR LE PROCEDE ASSEMBLAC R.C.
EMPECHANT TOUTE SUBSTITUTION OU ADDITION SONT SIGNEES A LA
DERNIERE PAGE. APPLICATION DU DECRET 71.941 DU 26-11-71 ART 9-15**



