RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

5 NOVEMBRE 2024

DONATION

PAR M. ET MME HOUHOU

AU PROFIT DE LEUR FILLE

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

Le 21/11/2024 Dossier 2024 00077765, référence 4404P02 2024 N 04613

Enregistrement	:	0,00 €
Total liquidé	:	Zéro Euro
Montant reçu	**:**	**Zéro Euro**

100780502

ER/ADE/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,

LE CINQ NOVEMBRE

A NANTES (Loire Atlantique), 6, rue Voltaire,

PARDEVANT Maître Emmanuel RONDEAU Notaire Associé de la société par actions simplifiées dénommée "ACTORIA NOTAIRES ASSOCIES", dont le siège est à NANTES, 6 rue Voltaire, identifié sous le numéro CRPCEN 44014 ,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR :

Monsieur Brahim **HOUHOU**, Professeur de danse, et Madame Maria do Rosario **COSTA**, retraitée, demeurant ensemble à [redacted]

Monsieur est né à [redacted] le [redacted]

Madame est née à [redacted] le [redacted]

[redacted] à la mairie de SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE (44230) le 24 octobre 2000 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Emmanuel RONDEAU, notaire à NANTES, le 10 octobre 2000.

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

Monsieur est de nationalité [redacted]

Madame est de nationalité [redacted]

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés "le **DONATEUR**"

DONATAIRE :

Madame Laurena Lilou **HOUHOU**, professeur de danse, demeurant à [redacted]

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée "le **DONATAIRE",**

FILLE de Monsieur Brahim HOUHOU et seule présomptive héritière de ce dernier pour la totalité. Monsieur Brahim HOUHOU déclarant avoir un seul enfant, le **DONATAIRE** aux présentes.
FILLE de Madame Maria COSTA et présomptive héritière de cette dernière pour la moitié, Madame Maria COSTA déclarant avoir deux enfants : le **DONATAIRE** et Madame Céline TUZZOLINO.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Brahim HOUHOU et Madame Maria COSTA, sont présents à l'acte.

- Madame Laurena HOUHOU est présente à l'acte.

DECLARATIONS

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'est pas en état de redressement ni de liquidation judiciaire ni de cessation de paiement, ni d'être soumis à une procédure de rétablissement personnel.

Les parties déclarent :

- Que leur état civil tel qu'indiqué en tête des présentes est exact.
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, aux termes duquel notamment des recours sont exercés, selon le cas, par l'État ou le département contre le **DONATAIRE**, lorsque la donation est intervenue dans les dix ans postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts aux termes desquelles notamment sont présumés, au seul point de vue fiscal, faire partie de la succession de l'usufruitier les biens donnés par celui-ci en nue-propriété dans les trois mois précédant son décès, sauf production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

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 le DONATEUR :

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant le DONATAIRE:

- Extrait d'acte de naissance.

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

DONATION

Le DONATEUR fait donation, selon les modalités ci-après exprimées, au DONATAIRE, qui accepte :

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

BIENS DONNES PAR LE DONATEUR

DESIGNATION

49 parts sociales numérotées de 1 à 49, entièrement libérées, de la société dénommée **2 HOU**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à VERTOU (44120), 1 bis, Allée de la Garenne, immatriculée sous le numéro 987 494 390 au registre du commerce et des sociétés de NANTES.

EVALUATION

La valeur en toute propriété est de : QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS, ci 490,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 40/100èmes,
soit : CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS, ci 196,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ci 294,00 EUR

BIENS DONNES PAR LA DONATRICE

49 parts sociales numérotées de 51 à 99, entièrement libérées, de la société de la société dénommée **2 HOU**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à VERTOU (44120), 1 bis, Allée de la Garenne, immatriculée sous le numéro 987 494 390 au registre du commerce et des sociétés de NANTES.

EVALUATION

La valeur en toute propriété est de : QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS, ci 490,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** est évalué, eu égard à son âge à 40/100èmes,
soit : CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS, ci 196,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ci 294,00 EUR

MODALITES DE LA DONATION

CARACTERISTIQUE DE LA DONATION

La présente donation est faite par le **DONATEUR** en avancement de part successorale.

Les parties précisent qu'elles n'entendent apporter aucune dérogation aux règles légales relatives au rapport à faire par le **DONATAIRE** à raison de la présente donation, conformément aux dispositions de l'article 860, alinéas 1 et 2, du Code civil.

Le **DONATEUR** interdit au **DONATAIRE** d'effectuer son rapport en nature.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

Il en sera 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 l'exercice, à titre facultatif, du droit de retour sur le ou les **BIENS** présentement donnés, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où :

- le **DONATAIRE et tous ses descendants** viendraient à décéder, quelle que soit l'origine de la filiation,
- les descendants du **DONATAIRE** viendraient, de son vivant, à renoncer à la succession du **DONATAIRE** prédécédé.

Ce droit de retour s'exercera, pour chacun des donateurs en ce qui le concerne, sur tous les biens par lui donnés au donataire décédé avant lui sans descendant vivant. L'exercice éventuel du droit de retour ainsi réservé ne remettra jamais en cause les attributions faites aux donataires-copartagés survivants, lesquelles seront au contraire entièrement maintenues.

Le droit de retour conventionnel présentement stipulé ne portera pas atteinte au droit du donataire d'aliéner (à titre onéreux ou à titre gratuit) le bien donné. Dans ce cas, le donateur ne pourra prétendre revendiquer le bien aliéné entre les mains de son propriétaire à l'époque du décès du donataire et le droit de retour sera seulement dû de la valeur du bien donné au jour de l'aliénation. Si un nouveau bien, autre qu'un bien dont la dépréciation était inéluctable par nature, a été subrogé au bien donné, le retour sera dû de la valeur de ce nouveau bien à l'époque du décès du donataire, d'après son état au jour de l'aliénation.

Le droit de retour fera obstacle aux libéralités à cause de mort que le donataire pourrait consentir à son conjoint.

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE** qui s'y soumet, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes.

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

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports des titres objet de la présente donation, 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.

Il est ici précisé que cette interdiction limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie du **DONATEUR**.

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."

ACTION REVOCATOIRE

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."

CONVENTION EN CAS DE REVENTE DU BIEN

Les parties conviennent expressément, et à titre de condition essentielle de la présente donation et à peine de révocation des présentes, si bon semble au **DONATEUR**, que le **DONATEUR** pourra imposer au **DONATAIRE**, en cas de vente du bien objet des présentes, de réinvestir avec lui le prix de vente, et dans les mêmes proportions de démembrement du droit de propriété, dans l'acquisition d'un nouveau bien ou au contraire de conclure une convention de quasi-usufruit, pour laisser la totalité du prix de vente à la disposition de l'USUFRUITIER.

Cette dernière hypothèse pourra également s'appliquer en cas de réinvestissement partiel du prix de vente.

En conséquence, le ou les nus-propriétaires s'interdisent de demander le partage en toute propriété du prix représentatif de ceux-ci.

CONDITIONS SPECIFIQUES AU BIEN DONNE

PROPRIETE JOUISSANCE

BIENS MOBILIERS INCORPORELS

Le **DONATAIRE** sera propriétaire des **BIENS** présentement donnés à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter du jour de l'extinction de l'usufruit réservé par le **DONATEUR**.

Conditions de l'usufruit réservé

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

En application des dispositions d'ordre public du 3ème alinéa de l'article 1844 du Code civil le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

Les statuts prévoient ce qui suit en matière de droit de vote en cas de démembrements de titres :

« *Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part, le* ***droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions****.*

Il est néanmoins précisé :

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

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

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

- *Que le nu-propriétaire devra voter chaque fois que la loi exige un vote unanime.*

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

Le nu propriétaire devra néanmoins être convoqué comme les autres associés aux assemblées générales. »

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

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

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

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

Usufruit successif – Biens propres

Le **DONATAIRE** sera nu-propriétaire à compter de ce jour des biens propres donnés.

Le **DONATEUR** constitue, sur le ou les biens qui lui sont propres donnés aux présentes, un usufruit successif au profit de son conjoint s'il lui survit en cette qualité, et ce aux mêmes modalités que l'usufruit qu'il se réserve en premier rang.

Par dérogation aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, il est expressément stipulé que le **DONATEUR** entend que cette donation d'usufruit ne s'impute pas sur les droits en usufruit de son conjoint dans sa succession.

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

Le droit fixe d'enregistrement de 125 euros sera perçu en l'absence de droits de mutation à titre gratuit ou s'ils sont inférieurs à ce montant.

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 remploi.

En cas de cession des titres présentement donnés ou de tous biens qui leur seraient subrogés avec l'accord exprès du **DONATEUR**, le **DONATAIRE** s'interdit, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander le partage en pleine propriété du prix représentatif de ceux-ci. Il devra, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur les titres nouvellement acquis.

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

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.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les titres de société donnés, et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi si les statuts n'étaient plus à jour de dispositions impératives.

Ces statuts ont été établis par acte authentique en date du 15 février 2024, enregistré.

La société a pour objet :

« *- l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers ;*

- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en faire la réalisation, à condition toutefois, d'en respecter le caractère civil,

- l'emprunt de tous les fonds nécessaires à ces objets et la mise en place de toutes sûretés réelles ou autres garanties nécessaires,

- exceptionnellement, l'aliénation des immeubles devenus inutiles à la société au moyen de vente, échange ou apport en société.

- la possibilité de se porter caution des engagements de ses associés à titre exceptionnel.

Pour la réalisation de cet objet ou pour faciliter celui-ci, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment acquisition, construction, constitution d'hypothèque ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux dès lors que ces actes et opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

Et généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité. »

La société est actuellement dirigée par Monsieur Brahim HOUHOU et Madame Maria HOUHOU née COSTA.

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

Monsieur Brahim HOUHOU à concurrence de 50 parts, portant les numéros 1 à 50, en rémunération de son apport en numéraire.

Madame Maria HOUHOU à concurrence de 50 parts, portant les numéros 51 à 100, en rémunération de son apport en numéraire.

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour, et la durée de la société expire le 26 mars 2123.

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

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

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société régulièrement convoquée en date du 4 novembre 2024 dont une copie certifiée conforme par le représentant légal de ladite société est demeurée annexée.

Modification des statuts :

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

"Article 7 - CAPITAL SOCIAL

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

Il est divisé en 100 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées suite à la donation reçue par Me Emmanuel RONDEAU notaire à NANTES le 5 novembre 2024, savoir :

	Nue-propriété	Usufruit	Pleine propriété
Monsieur Brahim HOUHOU		49 parts numérotées de 1 à 49	1 part numérotée 50
Madame Maria COSTA épouse HOUHOU		49 parts numérotées de 51 à 99	1 part numérotée 100
Madame Laurena HOUHOU	98 parts numérotées de 1 à 49 et de 51 à 99		
TOTAL	98		2
	100		

»

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 de Commissaire de Justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

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.

Signification à la société :

Monsieur Brahim HOUHOU et Madame Maria HOUHOU née COSTA en leur qualité de co-gérants, connaissance prise de ce qui précède déclarent, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, accepter la transmission de parts résultant de la présente donation, en vue de son opposabilité à la société, et par conséquent dispenser les parties de la signification par exploit d'huissier.

Déclaration sur les plus-values :

Le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de parts sociales sachant que la société dont il s'agit est soumise à l'impôt sur le revenu.

FISCALITE

DECLARATIONS FISCALES

Donations antérieures

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation au **DONATAIRE,** sous quelque forme que ce soit, au cours des quinze années antérieures à ce jour.

Évaluation

Les parties déclarent, en ce qui concernant les 98 parts sociales transmises ont une valeur en pleine propriété de NEUF CENT QUATRE-VINGTS EUROS (980,00 EUR) soit une valeur transmis concernant en nue-prorpiété de CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS (588,00 EUR).

Abattements

Le **DONATAIRE** déclare vouloir bénéficier, des abattements fiscaux prévus aux articles 777, 779, 790, 793 et suivants du Code général des impôts, dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

CALCUL DES DROITS

Madame Laurena HOUHOU a reçu de Monsieur Brahim HOUHOU :

Absence de droits :

Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.

- Valeur reçue	**294,00 EUR**
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR
- Base taxable	Néant

Madame Laurena HOUHOU a reçu de Madame Maria HOUHOU née COSTA

Absence de droits :

Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.

- Valeur reçue	**294,00 EUR**
- Abattement légal disponible	100 000,00 EUR

- Base taxable Néant

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

FRAIS

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le ou les biens qui lui sont donnés.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces aux parties devront s'effectuer aux adresses indiquées en tête des présentes comme constituant leur domicile aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement d'adresse et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour 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 d'état civil.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

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 de la valeur du ou des biens donnés, 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 l'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 Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [redacted]

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

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

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

Mme HOUHOU Maria a signé

à [redacted]

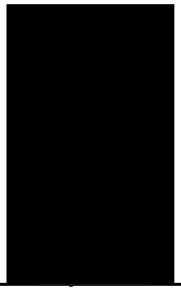
le 05 novembre 2024



M. HOUHOU Brahim a signé

à [redacted]

le 05 novembre 2024



Mme HOUHOU Laurena a signé

à [redacted]

le 05 novembre 2024



et le notaire Me RONDEAU EMMANUEL a signé

à [redacted]

L'AN DEUX MILLE VINGT QUAT

LE CINQ NOVEMBRE



SOCIÉTÉ DÉNOMMÉE 2 HOU
Société Civile Immobilière au capital de 1.000,00 euros
Siège social : 1 bis allée de la Garenne 44120 VERTOU

987 494 390 RCS de NANTES

PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DE LA COLLECTIVITÉ DES ASSOCIÉS

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
Le QUATRE NOVEMBRE
A 17 heures
Au siège social de la société ci-après nommée,

La Société dénommée **2 HOU**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à VERTOU (44120), 1 bis, Allée de la Garenne, immatriculée sous le numéro 987 494 390 au registre du commerce et des sociétés de NANTES.

Les associés de cette société se sont réunis, **en assemblée générale extraordinaire**, sur convocation de la gérance adressée à chacun d'entre eux.
Les documents suivants ont été adressés aux associés, savoir :

- le texte des résolutions proposées.
- Projet de donation des parts sociales par Mr et Mme Brahim HOUHOU au profit de leur fille Laurena

L'assemblée est présidée par Monsieur Brahim HOUHOU, agissant en qualité de co-gérant.
Est désigné comme secrétaire : Madame Maria do Rosario COSTA.

Le président d'assemblée constate que :

- tous les associés sont présentes

Total des parts présentes ou représentées : totaltié des parts sociales composant le capital social.
Le quorum est par suite atteint.
Les associés peuvent en conséquence valablement exprimer leur vote.

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

ORDRE DU JOUR

- modification de l'article 10 des statuts et plus précisément de la clause « Démembrement »
- agrément concernant la donation de parts 98 parts sociales au profit de Madame Laurena HOUHOU.
- Pouvoirs.

PREMIERE RESOLUTION
L'assemblée générale décide lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions.
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.
La résolution est adoptée.

DEUXIEME RESOLUTION
En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale décide de modifier une partie de l'article 10 clause des statuts en remplaçant la clause suivante :

« Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier, savoir :

I – En matière d'assemblées générales ordinaires :
Le droit de vote de l'usufruitier portera sur :

- *L'approbation des comptes.*
- *L'affectation et la répartition des résultats.*

Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra être également convoqué.
Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

II – En matière d'assemblées générales extraordinaires :
Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

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 la jurisprudence considère seul le nu-propriétaire comme associé. L'usufruitier, dans la mesure où il ne détient pas de parts en pleine propriété, n'est pas considéré comme associé.*
- *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.*»

Par la clause suivante :

« *Démembrement*

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part, le ***droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions****.*
Il est néanmoins précisé :

- *Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.*
- *Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.*
- *Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.*
- *Que le nu-propriétaire devra voter chaque fois que la loi exige un vote unanime.*
- *Que l'usufruitier ne devra pas porter atteinte à l'article 578 du Code civil aux termes duquel l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance.*

Le nu propriétaire devra néanmoins être convoqué comme les autres associés aux assemblées générales »

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

TROISIEME RESOLUTION

Les associés, après avoir pris connaissance du projet de Monsieur Brahim HOUHOU et Madame Maria do Rosario COSTA de donner à Madame Laurena HOUHOU demeurant à [redacted]

(44120) 1 bis allée de la Garenne de 98 parts en nue-propriété leur appartenant dans la Société, numérotées de 1 à 49 et de 51 à 99 décident à l'unanimité d'autoriser cette transmission et d'agréer expressément Madame Laurena HOUHOU en qualité de nouvel associée.

QUATRIEME RESOLUTION

Les associés, comme conséquence des décisions précédentes, décident à l'unanimité que l'article 7 des statuts sera, de plein droit, remplacé par les dispositions ci-après à compter de la date de réalisation effective de la donation (qui sera constatée par le ou les gérants dans les conditions prévues à la décision ci-après) :

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

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

Il est divisé en 100 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées suite à la donation reçue par Me Emmanuel RONDEAU notaire à [redacted] le 5 novembre 2024, savoir :

	Nue-propriété	Usufruit	Pleine propriété
Monsieur Brahim HOUHOU		49 parts numérotées de 1 à 49	1 part numérotée 50
Madame Maria COSTA épouse HOUHOU		49 parts numérotées de 51 à 99	1 part numérotée 100
Madame Laurena HOUHOU	98 parts numérotées de 1 à 49 et de 51 à 99		
TOTAL	98		2
	100		

»

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

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités nécessaires, notamment par l'intermédiaire du guichet unique, et en particulier à Monsieur Brahim HOUHOU et Madame Maria Do Rosario COSTA, pouvant agir ensemble ou séparément, à l'effet de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement de la ou des résolutions prises.

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

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 17 heures 30.

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

Fait à VERTOU
Le 4 novembre 2024

Pour copie certifiée conforme

Mme Maria HOUHOU

Fait à [redacted]
Le 05 novembre 2024

[redacted]

M. Brahim HOUHOU

Fait à [redacted]
Le 05 novembre 2024

[redacted]

Liste des annexes :

- PROCES-VERBAL SCI 2 HOU

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 19 pages, sans renvoi ni mot nul.

Maître Emmanuel RONDEAU

Fait à NANTES

Le 13 janvier 2025

