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

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PONTOISE - 7802 - Actes des sociétés (A) - Dépôt le 24/09/2024 - 16428 - 2020 D 01570 - 891 359 739 - 3G IMMO

JA
1013795

101379502
PVS/JA/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE VINGT SIX JUIN

A PARIS (75006), 22 rue Monsieur Le Prince, en l'Etude de Maître Sophie POIROT

PARDEVANT Maître Philippe VAN STEENLANDT Notaire Associé de la Société par Actions Simplifiée « ALPHA NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à VINCENNES, 5, Avenue du Château, identifié sous le numéro CRPCEN 94039,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE.

ARTICLE 1 - IDENTIFICATION DES PARTIES

1. DONATEURS

Monsieur Naoufel **GRISSA**, ingénieur, et Madame Randa **GRISSA**, assistante administrative et financier, son épouse, demeurant ensemble à [redacted] à la mairie de OUARDANINE (TUNISIE) le 9 août 2007 sous le régime de la séparation de biens selon la loi n° 94 du 3 novembre 1998 de la République conformément au contrat de mariage reçu par Maître Mohamed DJEMEL, notaire à OUARDANINE, le 1er septembre 2007.
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 « **DONATEURS** ».

Intervenant également en qualité de coadministrateurs légaux de leurs enfants mineurs, à l'effet d'accepter la présente donation, conformément à l'article 935 du code civil.

Intervenant également en qualité de seuls et uniques associés de la Société « G.S.N MANAGEMENT » en vue d'agréer la présente donation conformément à l'article 18 des statuts.

2. <u>DONATAIRES</u>

1°) Mademoiselle Sirine **GRISSA**, sans profession, demeurant à [redacted]

Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Younes **GRISSA**, sans profession, demeurant à [redacted]

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

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

ARTICLE 2 - <u>PRESENCE – REPRESENTATION</u>

- Monsieur Naoufel **GRISSA**, est présent.
- Madame Randa **GRISSA**, est présente.
- Mademoiselle Sirine **GRISSA,** non présente à l'acte mais représentée par :

  °Monsieur Naoufel **GRISSA** pour la donation effectuée à son profit par Madame Randa **GRISSA**, en sa qualité d'administrateur légal, conformément à l'article 935 du code civil.

  °Madame Randa **GRISSA**, pour la donation effectuée à son profit par Monsieur Naoufel **GRISSA,** en sa qualité d'administrateur légal conformément à l'article 935 du code civil.

- Monsieur Younes **GRISSA**, non présent à l'acte mais représenté par :

  °Monsieur Naoufel **GRISSA** pour la donation effectuée à son profit par Madame Randa **GRISSA**, en sa qualité d'administrateur légal, conformément à l'article 935 du code civil.

  °Madame Randa **GRISSA**, pour la donation effectuée à son profit par Monsieur Naoufel **GRISSA**, en sa qualité d'administrateur légal, conformément à l'article 935 du code civil.

- Monsieur Zouhaier **GRISSA,** est présent à l'effet d'accepter sa mission de tiers administrateur.

ARTICLE 3 - <u>DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES</u>

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

3.1 Concernant le Monsieur Naoufel GRISSA :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

- Carte nationale d'identité.

3.2 Concernant le Madame Randa GRISSA :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.

3.3 Concernant Mademoiselle Sirine GRISSA:

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

3.4 Concernant Monsieur Younes GRISSA:

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

3.5 Concernant Monsieur Zouhaier GRISSA :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

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

ARTICLE 4 - EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

La présente donation-partage est **CONJONCTIVE**.

Ainsi qu'il a été indiqué, le **DONATEUR** a pour ses seuls présomptifs héritiers les **DONATAIRES**.

En vue de prévenir toutes difficultés que pourraient 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 que ces biens soient propres ou communs.

ARTICLE 5 - ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

Les **DONATEURS** déclarent n'avoir consenti jusqu'à ce jour aucune donation.

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

ARTICLE 6 - DECLARATIONS 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 postérieurement à la présente donation, l'état ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre des **DONATAIRES**.

Préalablement à l'acte, les parties exposent ce qui suit :

ARTICLE 7 - EXPOSE PREALABLE SUR LA SOCIETE « 3G IMMO » ET « G.S.N MANAGEMENT »

7.1 Caractéristiques de la Société dénommée « 3G IMMO »

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT, notaire soussigné, en date du 29 octobre 2020, il a été établi les statuts de la SCI « 3G IMMO ».

7.1.1 Les caractéristiques actuelles sont les suivantes :

Forme : Société civile immobilière

Dénomination : « 3G IMMO ».

Siège social : [redacted]

Capital social : DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS (276.000,00 EUR)

Répartition du capital social : Le capital social est fixé à la somme de **UN MILLION TRENTE-SIX MILLE EUROS (1.036.000,00 EUR)**

1/ originairement le capital social s'élevait à DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS (276.000,00 EUR). Il était divisé en deux cent soixante-seize mille (276 000) parts sociales d'une valeur nominale de UN EURO (1,00 EUR), numérotées de 1 à 276 000 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

1°/ Monsieur Naoufel GRISSA : à concurrence de 221 131 parts de 1 € chacune, numérotées de 1 à 221 131,
ci …… **221 131 parts**

2°/ Madame Randa GRISSA : à concurrence de 54 869 parts de 1 € chacune, numérotées de 221 132 à 276 000,
ci …… **54 869 parts**

Total égal au nombre de parts composant le capital social ….... **276 000 parts**

2/ Par suite d'un acte reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT, le 26 juin 2024, il a été apporté à la Société par Monsieur Naoufel GRISSA, un bien immobilier situé à SAINT-GRATIEN (95210) 4 bis avenue de Girardin estimé à SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000,00 EUR) donnant création de sept cent soixante-dix mille (760 000) parts sociales nouvelles de UN EURO (1,00 EUR) chacune numérotées de 276.001 à 1.036.000, attribuées à Monsieur Naoufel GRISSA et portant le capital social à UN MILLION TRENTE-SIX MILLE EUROS (1.036.000,00 EUR).

	Parts en usufruit	Parts en nue-propriété	Parts en pleine propriété
1°/ Monsieur Naoufel GRISSA, est titulaire de neuf cent quatre-vingt-un mille cent trente-et-une part en pleine propriété (981.131), numérotées de 1 à 221.131 et de, 276.001 à 1.036.000.			981.131
2°/ Madame Randa GRISSA, est titulaire de cinquante-quatre mille huit cent soixante-neuf (54.868) parts en pleine propriété, numérotées de 221.132 à 276.000.			54.869
Total égal au nombre de parts composant le capital social	1.036.000		

Immatriculation : La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE sous le numéro SIREN 891 359 739.

Objet : La société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la mise à disposition gratuite au profit de tout titulaire de droits en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété portant sur la Société, la location et à titre exceptionnel l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société, de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, l'administration, la location et à titre exceptionnel l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société, de tous droits sociaux, directement ou indirectement, dans toutes sociétés françaises ou étrangères, ayant pour objet, directement ou indirectement, la détention d'un patrimoine immobilier ;

- Et ce, soit au moyen de capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre d'accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptible d'en favoriser le développement, en ce compris le cautionnement de filiales ;

- Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières et immobilières à caractère civil 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.

Gérance : Les premiers gérants de la Société, nommés pour une durée indéterminée, sont Monsieur Naoufel **GRISSA** et Madame Randa **GRISSA**.

Agrément : Les cessions de parts sont libres entre les associés fondateurs ainsi que celles faites à ou entre leurs descendants. Toutes les autres cessions, à titre onéreux ou à titre gratuit, et opérations assimilées (échanges, apports à la Société, attribution à la suite d'une liquidation d'un régime matrimonial…) sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Ainsi qu'il résulte de l'article 10.1 des statuts de la société.

Il n'y a donc pas lieu, préalablement à la passation du présent acte, d'effectuer une demande d'agrément à l'assemblée des associés.

Un extrait K-*bis* de la société est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

Annexe n° 1 : K-bis de la SCI « 3G IMMO »

7.1.2 Démission de Madame Randa GRISSA

Monsieur Naoufel **GRISSA** et Madame Randa **GRISSA,** seuls et uniques associés de la Société « 3G IMMO » prennent acte de la démission de Madame Randa GRISSA en qualité de gérante.

En conséquence de la démission de Madame Randa **GRISSA** de sa qualité de gérante, Monsieur Naoufel **GRISSA** sera gérant unique de ladite société.

7.2 Caractéristiques de la Société dénommée « G.S.N MANAGEMENT »

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 12 septembre 2020 à SAINT-GRATIEN, il a été établi les statuts de la « SCI G.S.N Management ».

Les caractéristiques actuelles sont les suivantes :

Forme : Société civile immobilière

Dénomination : « SCI G.S.N Management».

Siège social : [redacted]

Capital social : MILLE EUROS (1.000,00 EUR)

Répartition du capital social : Le capital social est divisé en CENT (100) parts sociales, d'une valeur nominale de DIX EUROS (10,00 EUR), numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

***1°/ Monsieur Naoufel GRISSA** : à concurrence de 99 parts de 10 € chacune, numérotées de 1 à 99,*
ci
*……..…….. **99 parts***

***2°/ Madame Randa GRISSA** : à concurrence de 1 part de 10€ numérotée 100,*
ci
*……..…….…… **1 part***

Total égal au nombre de parts composant le capital social
*…….…….…..... **100 parts***

Immatriculation : La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE sous le numéro SIREN 889 767 646.

Objet : La société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la mise à disposition gratuite au profit de tout titulaire de droits en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété portant sur la Société, la location et à titre exceptionnel l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société, de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, l'administration, la location et à titre exceptionnel l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société, de tous droits sociaux, directement ou indirectement, dans toutes sociétés françaises ou étrangères, ayant pour objet, directement ou indirectement, la détention d'un patrimoine immobilier ;

- Et ce, soit au moyen de capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre d'accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptible d'en favoriser le développement, en ce compris le cautionnement de filiales ;

- Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières et immobilières à caractère civil 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.

Gérance : Le premier gérant de la Société, nommé pour une durée indéterminée, est Monsieur Naoufel **GRISSA**.

Agrément : Toutes les cessions de parts de la Société, à titre onéreux ou à titre gratuit, et opérations assimilées (échanges, apports à la société, attribution à la suite d'une liquidation d'un régime matrimonial…) sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.
Ainsi qu'il résulte de l'article 10.1 des statuts de la société.
Il y a donc lieu, préalablement à la passation du présent acte, d'effectuer une demande d'agrément à l'assemblée des associés.

Conformément à l'article 18 des statuts, les associés peuvent d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaire par acte notariés sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblée ordinaires ou extraordinaires.

Par suite Monsieur Naoufel GRISSA et Madame Randa GRISSA interviennent aux présentes à l'effet d'agréer à l'unanimité la présente donation de la nue-propriété des 99 parts en nue-propriété numérotées de 1 à 99 au profit de son fils Younes GRISSA.

Un extrait K-*bis* de la société est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

Annexe n° 2 : KBIS SCI G.S.N Management

Cela exposé, il est passé à l'acte de donation-partage objet des présentes.

DONATION - PARTAGE

Les **DONATEURS** font, 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, qui acceptent expressément, des biens ci-après désignés.

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

PREMIERE PARTIE	**MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER**
DEUXIEME PARTIE	**VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES**
TROISIEME PARTIE	**ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES**
QUATRIEME PARTIE	**CONDITIONS ET MODALITES DE LA DONATION**
CINQUIEME PARTIE	**CONDITIONS RELATIVES A LA SOCIETE**
SIXIEME PARTIE	**FISCALITE**
SEPTIEME PARTIE	**DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE**

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

ARTICLE 8 - OBJET DE LA DONATION-PARTAGE

- Biens au nom de Monsieur Naoufel GRISSA

Article un

La nue-propriété des 250.000 parts sociales numérotées de 276.001 à 526.000 de la société civile immobilière dénommée 3G IMMO dont le siège social est à SAINT GRATIEN (Val d'Oise) - 4 *bis*, avenue de Girardin au capital de 1.036.000 euros, identifiée sous le numéro SIREN 891 359 739.

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR).

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 60% soit CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 EUR).

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR)

Ci, ... 100.000,00 EUR

Article deux

La nue-propriété des 98 parts sociales numérotées de 1 à 98 de la société civile immobilière dénommée SCI G.S.N Management dont le siège social est à [redacted] (Val d'Oise) - 4 *bis*, avenue de Girardin au capital de 1.000 euros, identifiée sous le numéro SIREN 889767646

Evalué pour la totalité en pleine propriété à NEUF CENT QUATRE-VINGT EUROS (980,00 EUR)

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 60% soit CINQ CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS (588,00 EUR)

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (392,00 EUR)

Ci, ... 392,00 EUR

Article trois

La nue-propriété d'une partie du compte courant d'associé de la société civile immobilière dénommée SCI G.S.N Management dont le siège social est à [redacted] au capital de 1.000 euros, identifiée sous le numéro SIREN 889767646

Le compte courant au nom de Monsieur Naoufel GRISSA est d'un montant total de QUATRE CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX EUROS (454.870,00 EUR)

Le montant dudit compte courant sur lequel porte la présente donation en nue-propriété est de DEUX CENT QUARANTE-NEUF MILLE VINGT EUROS (249.000,20 EUR).

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 60% soit CENT QUARANTE-NEUF MILLE QUATRE CENT DOUZE EUROS (149.412,00 EUR)

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE SIX CENT HUIT EUROS (99.608,00 EUR)

Ci, ... 99.608,00 EUR

Ensemble ..... **200.000,00 EUR**

- Biens au nom de Madame Randa GRISSA

Article quatre

La nue-propriété des 27.434 parts sociales numérotées de 221.132 à 248.565 de la société civile immobilière dénommée 3G IMMO dont le siège social est à [redacted] au capital de 1.036.000 euros, identifiée sous le numéro SIREN 891 359 739.

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à VINGT-SEPT MILLE QUATRE CENT TRENTE-QUATRE EUROS (27.434,00 EUR).

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 70% soit DIX-NEUF MILLE DEUX CENT TROIS EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (19.203,80 EUR).

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de HUIT MILLE DEUX CENT TRENTE EUROS ET VINGT CENTIMES (8.230,20 EUR)

Ci, ... 8.230,20 EUR

Article cinq

La nue-propriété des 27.435 parts sociales numérotées de 548.566 à 276.000 la société civile immobilière dénommée 3G IMMO dont le siège social est à SAINT GRATIEN (Val d'Oise) - 4 *bis*, avenue de Girardin au capital de 1.036.000 euros, identifiée sous le numéro SIREN 891 359 739.

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à VINGT-SEPT MILLE QUATRE CENT TRENTE-CINQ EUROS (27.435,00 EUR)

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 70% soit DIX-NEUF MILLE DEUX CENT QUATRE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (19.204,50 EUR)

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de HUIT MILLE DEUX CENT TRENTE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (8.230,50 EUR)

Ci, ... 8.230,50 EUR

Article six

La nue-propriété de 1 part sociale numérotée 100 de la société civile immobilière dénommée SCI G.S.N Management dont le siège social est à SAINT GRATIEN (Val d'Oise) - 4 *bis*, avenue de Girardin au capital de 1.000 euros, identifiée sous le numéro SIREN 889767646

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à DIX EUROS (10,00 EUR)

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 70% soit SEPT EUROS (07,00 EUR)

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de TROIS EUROS (03,00 EUR)

Ci, ... 03,00 EUR

Ensemble ..... **16.463,70 EUR**

Total de la masse à partager : **216.463,70 EUR**

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

ARTICLE 9 - DONATION PARTAGE INEGALITAIRE

Les biens donnés et à partager seront répartis inégalitairement entre les **DONATAIRES**, et ce à titre de condition impulsive et déterminante des présentes sans laquelle les parties ne seraient pas intervenues.

Les attributions s'effectuent en conséquence selon les modalités ci-après rapportées.

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

ARTICLE 10 - ATTRIBUTIONS

La masse des biens donnés et à partager est répartie entre les **DONATAIRES** selon la volonté du **DONATEUR** ainsi qu'il suit.

10. 1 / Attributions à Monsieur Younes GRISSA

1/ Par Monsieur Naoufel GRISSA :

Il lui est attribué, ce qu'il accepte :

- La nue-propriété du bien désigné à l'article deux de la masse

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (392,00 EUR)
Ci, ... 392,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article trois de la masse

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE SIX CENT HUIT EUROS (99.608,00 EUR)
Ci, ... 99.608,00 EUR

Soit total égal à ..... 100.000,00 EUR

2/ Par Madame Randa GRISSA :

Il lui est attribué, ce qu'il accepte :

- La nue-propriété du bien désigné à l'article quatre de la masse

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de HUIT MILLE DEUX CENT TRENTE EUROS ET VINGT CENTIMES (8.230,20 EUR)
Ci, ... 8.230,20 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article six de la masse

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de TROIS EUROS (03,00 EUR)
Ci, ... 03,00 EUR

Soit total égal à ..... 8.233,20 EUR

10.2/ *Attributions* à Mademoiselle Sirine GRISSA

1/ Par Monsieur Naoufel GRISSA :

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte :

- La nue-propriété du bien désigné à l'article un de la masse
Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR)
Ci, ... 100.000 EUR

2/ Par Madame Randa GRISSA :

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte :

- La nue-propriété du bien désigné à l'article cinq de la masse

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de HUIT MILLE DEUX CENT TRENTE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (8.230,50 EUR)

Ci, ... 8.230,50 EUR

Soit total égal à ..... 108.230,50 EUR

QUATRIEME PARTIE

ARTICLE 11 - 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.

ARTICLE 12 - MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

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.

ARTICLE 13 - RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Les **DONATEURS** se réservent expressément le droit de retour sur les **BIENS** présentement donnés, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de son vivant :

- **les DONATAIRES et tous leurs descendants**, quelle que soit l'origine de la filiation, viendraient à décéder avant lui,

- les descendants des **DONATAIRES** viendraient à être exclus de la succession du **DONATAIRE** prédécédé pour cause de renonciation ou d'indignité.

Le retour aura lieu de plein droit.

Les **DONATEURS** pourront, comme bon leur semble, demander soit une exécution en nature sur les **BIENS** donnés soit une simple exécution en valeur.

Si les **BIENS** ont été aliénés et que les **DONATEURS** ont consenti à l'aliénation sans renonciation expresse à leur droit de retour, celui-ci s'exercera, à leur choix, soit en valeur sur le prix de vente, soit en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

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

Les **DONATEURS** entendent que l'exercice du droit de retour ne fasse pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou de tous legs en usufruit que les **DONATAIRES** pourraient faire au profit de leur conjoint ou de leur partenaire pacsé.

ARTICLE 14 - 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 des **DONATAIRES**, 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.

ARTICLE 15 - INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

Les **DONATEURS** interdisent 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.

Dans l'hypothèse envisagée où les titres objet des présentes seraient apportés à une autre société, avec l'accord du **DONATEUR**, l'interdiction d'aliéner ci-dessus stipulée 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 des présentes seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle société, avec l'accord des **DONATEURS**, l'interdiction ci-dessus stipulée 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.

En outre, s'agissant le cas échéant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, ledit **DONATEUR** entend, en cas de prédécès de sa part, que l'interdiction d'aliéner soit également stipulée en faveur de son conjoint.

Il est ici précisé que cette interdiction d'aliéner limitée nécessairement dans le temps a vocation à seulement s'appliquer durant la vie des **DONATEURS,** et est fondée aux présentes sur la réserve d'usufruit faite au profit des **DONATEURS.**

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."

ARTICLE 16 - INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A L'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 présomptifs 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 les **DONATAIRES** prennent acte de la nécessité du consentement des **DONATEURS** 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.

ARTICLE 17 - ACTION REVOCATOIRE

À défaut par les **DONATAIRES**, d'exécuter les conditions de la présente donation, les **DONATEURS** pourront, 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."

16.1 Action révocatoire pour cause d'ingratitude

Les **DONATEURS** se réservent expressément le droit d'agir en révocation de la présente donation pour cause d'ingratitude des **DONATAIRES** dans les conditions prévues aux articles 955 et 957 du Code civil.

Les parties sont informées que la révocation pour ingratitude, une fois prononcée par le juge, n'a pas d'effet rétroactif. La révocation ne préjudicie ni aux aliénations, ni aux sûretés et autres charges réelles que les **DONATAIRES** auraient pu consentir. Les **DONATAIRES** sont amenés, dans ce cas, à restituer la valeur du **BIEN** aliéné conformément à l'article 958 du Code civil.

ARTICLE 19 - CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

Les **DONATEURS** imposent 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**, les **DONATEUR**S déclarent priver le ou les responsables de cette action de toute part dans la quotité disponible de leur 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.

Les **DONATEURS** déclarent qu'il ne s'agit pas pour eux de porter atteinte au droit d'agir en justice mais qu'ils estiment que cette donation-partage, reflet de leur volonté et de la valeur des biens à ce jour, le tout accepté par les **DONATAIRES**, serait dénaturée en cas de contestation ultérieure.

Le tout sauf une éventuelle atteinte aux droits réservataires du fait de la donation-partage.

ARTICLE 20 - CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, les **DONATEURS** stipulent que les **BIENS** présentement donnés devront rester exclus de toute communauté présente ou à venir des **DONATAIRES** que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement de régime matrimonial.

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

Les **DONATAIRES** déclarent 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 des **DONATEURS**.

ARTICLE 21 - CLAUSE D'EXCLUSION DE L'INDIVISION PACSIMONIALE

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, les **DONATEURS** exigent que le ou les **BIENS** présentement donnés restent exclus de toute indivision pacsimoniale 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 des **DONATEURS**.

ARTICLE 22 - RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

À titre de condition essentielle du présent acte, les **DONATEURS** exigent, dans le cas où les **DONATAIRES** renonceraient à leur succession, que la présente donation soit rapportée à la succession conformément aux dispositions de l'article 845 du Code civil, et le rapport sera évalué conformément aux dispositions des articles 843 et suivants du Code civil.

Les **DONATAIRES** sont 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, ils devront indemniser les héritiers acceptants à concurrence de cet excédent.

ARTICLE 23 - DESIGNATION D'UN TIERS ADMINISTRATEUR

La présente donation est réalisée à la condition que la nue-propriété du bien donné soit administrée par un tiers et partant, ne soit pas soumise à l'administration légale.

A cet effet, le **DONATEUR**, conformément aux dispositions de l'article 384 du Code civil, désigne :

Monsieur Zouhai[redacted] **GRISSA**, demeurant à [redacted] le 17 février 2011 sous le régime de la séparation de biens tunisien.

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

Nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ici présent.

Les pouvoirs du tiers administrateur sont strictement limités :

A l'effet de représenter chacun des **DONATAIRES**, conformément à l'article 384 du Code civil, dans tous les actes portant les biens donnés aux présentes, au nom et pour le compte de ces derniers, et ce jusqu'à leur majorité.

ARTICLE 24 - QUASI-USUFRUIT - DETTE DE RESTITUTION

Le notaire soussigné informe les parties qu'en cas de remboursement des comptes courants d'associés dont la nue-propriété est présentement donnée, un quasi-usufruit légal naîtra automatiquement au profit des **DONATEURS**.

Le notaire soussigné met en garde les parties sur le risque de refus de l'Administration fiscale de tenir compte de la dette de restitution qui naîtrait ainsi, dans le cadre du règlement de la succession des **DONATEURS**.

ARTICLE 25 - TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

25.1 Propriété

Les **DONATAIRES** auront la nue-propriété des titres sociaux à eux donnés et attribués à compter de ce jour.

25.2 Jouissance

Les **DONATEURS** s'en réservent l'entier usufruit en ce qui concerne les titres sociaux donnés aux **DONATAIRES.**

En conséquence, les **DONATAIRES** en auront la jouissance au décès des **DONATEURS.**

25.3 Conditions particulières

Les **DONATEURS** stipulent comme condition de la présente donation-partage, qu'en cas de cession avec l'accord de l'usufruitier de tout ou partie des titres sociaux présentement donnés et sans que ce prix de cession soit employé à acquérir de nouveaux titres, les **DONATAIRES,** auront l'obligation de verser les fonds provenant desdites cessions sur un compte indivis : Nue-propriété au nom des **DONATAIRES** / Usufruit au nom des **DONATEURS** à ouvrir dans toute banque au gré de l'usufruitier desdits titres.

Les **DONATAIRES,** acceptent cette condition et s'oblige à la remplir expressément, donnant, dès à présent, aux **DONATEURS** mandat de gestion exclusif des fonds ainsi placés.

25.4 Réserve d'usufruit

25.4.01.1 Réserve d'usufruit

Les **DONATEURS** se réservent expressément l'usufruit des biens donnés, cet usufruit étant un bien propre, cet usufruit réservé s'éteindra lors de chacun des décès successifs des **DONATEURS**.

L'usufruitier jouira de l'usufruit réservé raisonnablement, et aux conditions et charges de droit en pareille matière.

L'usufruitier exercera tous les droits attachés aux titres sociaux donnés et participera seul aux résultats sociaux.

Les **DONATEURS** et les **DONATAIRES** conviennent de répartir entre eux le droit de vote conformément aux statuts de la Société ou, à défaut, conformément à la loi.

En toute hypothèse, les **DONATAIRES,** nus-propriétaires, pourront assister à toutes les assemblées, même dans celles où le droit de vote est exercé par l'usufruitier.

CINQUIEME PARTIE
CONDITIONS RELATIVES A LA SOCIETE

ARTICLE 26 - 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.

ARTICLE 27 - DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES A L'AGREMENT EN CAS DE DONATION

27.1 Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de DONATION concernant la Société « 3G IMMO »

Les statuts de la société ne prévoient pas d'agrément dans l'hypothèse de la présente donation.

« Article 10 – Mutation entre vifs – nantissement – retrait d'un associé :

10.1. Mutation entre vifs

« Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil, ou qu'après transfert sur les registres de la Société. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe 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 seing privé.

Les cessions de parts sont libres entre les associés fondateurs ainsi que celles faites à ou entre leurs descendants. Toutes les autres cessions, à titre onéreux ou à titre gratuit, et opérations assimilées (échanges, apports à la Société, attribution à la suite d'une liquidation d'un régime matrimonial…) sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés. »

27.2 Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de DONATION concernant la Société « G.S.N MANAGEMENT »

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

« Article 10 – Mutation entre vifs – nantissement – retrait d'un associé :

10.1. Mutation entre vifs

Toutes les cessions de parts de la Société, à titre onéreux ou à titre gratuit, et opérations assimilées (échanges, apports à la société, attribution à la suite d'une liquidation d'un régime matrimonial…) sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés. »

Conformément à la faculté offerte par les statuts aux termes de l'article 18 les associés sont intervenus aux présentes à l'effet d'agréer à l'unanimité la présente donation des 98 parts sociales en nue-propriété détenus par Naoufel GRISSA au profit de son fils Younes GRISSA.

ARTICLE 28 - MODIFICATION DES STATUTS :

28.1 Modification des statuts de « 3G IMMO »

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu d'adapter les statuts de la Société en modifiant les articles 6 et 7 de la manière suivante :

« ***ARTICLE 6 – APPORTS***

1. *A la constitution de la Société, il a été apporté en nature les biens et droits* [redacted] *158 (une cave) évalués à la somme de DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS (276.000,00 EUR).*

   Par suite le capital social de DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS (276.000,00 EUR) était divisé en deux cent soixante-seize mille (276 000) parts sociales d'une valeur nominale d'UN EURO (1,00 EUR), numérotées de 1 à 276 000.

2. *Par suite de l'acte reçu en date du 26 juin 2024, par Maître VAN STEENLANDT, notaire à VINCENNES, il a été procédé à l'augmentation du capital social de la Société par suite de l'apport d'un bien immobilier situé à* [redacted] *par Monsieur*

Naoufel GRISSA, valorisé à SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000,00 EUR) donnant lieu à la création de 760.000 parts nouvelles numérotées de 276.001 à 1.036.000. Les parts sont attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

***1°/ Monsieur Naoufel GRISSA** : à concurrence de 981.131 parts de 1 € chacune, numérotées de 1 à 221 131, et de 276.001 à 1.036.000*	***981.131 parts***
ci …….……..…….	
***2°/ Madame Randa GRISSA** : à concurrence de 54 869 parts de 1 € chacune, numérotées de 221 132 à 276 000,*	
ci ……..……..……	***54 869 parts***
*Total égal au nombre de parts composant le capital social ….....	***1.036.000 parts***

3. *Par suite d'un acte reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT, le 26 juin 2024, Madame Randa GRISSA et, Monsieur Naoufel GRISSA ont fait donation au profit de leurs enfants de :*
   -la nue-propriété des 54.869 parts sociales appartenant à Madame Randa GRISSA numérotées de 221.132 à 276.000 (27.434 parts en nue-propriété numérotée de 221.132 à 248.565 au profit de Younes GRISSA, et 27.435 parts en nue-propriété numérotées de 546.566 à 276.000 6au profit de Sirine GRISSA)
   - la nue-propriété de 250.000 parts sociales numérotées de 276.001 à 526.000 appartenant à Naoufel GRISSA, au profit de Sirine GRISSA

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est d'un montant d'UN MILLION TRENTE-SIX MILLE EUROS (1.036.000,00 EUR)

Il est divisé en un million trente-six mille parts sociales, d'une valeur nominale de UN EURO (1,00 EUR), numérotées de 1 à 1.036.000, attribuées aux associés de la manière suivante :

	Parts en usufruit	***Parts en nue-propriété***	***Parts en pleine propriété***
1°/ Monsieur Naoufel GRISSA, *est titulaire de sept cent trente et un mille cent trente et une (731.131) parts sociales en pleine propriété numérotées de 1 à 221.131 et de 526.001 à 1.036.000 ainsi que de deux cent cinquante mille parts (250.000) sociales en usufruit, numérotées 276.001 à 526.000*	*250.000*		*731.131*
2°/ Madame Randa GRISSA *est titulaire de cinquante-quatre mille huit cent soixante-neuf (54.869) parts sociales en usufruit numérotées de 221.132 à 276.0000*	*54.869*		
3°/ Monsieur Younes GRISSA *est titulaire de vingt-sept mille quatre cent trente-quatre (27.434) parts en nue-propriété numérotées de 221.132 à 248.565*		*27.434*	
4°/ Mademoiselle Sirine GRISSA *titulaire de vingt-sept mille quatre cent trente-cinq (27.435) parts en nue-propriété numérotées de 248.566 à 276.000.*		*27.435*	
Total égal au nombre de parts composant le capital social	*1.036.000*		

28.2 Modification des statuts de « G.S.N MANAGEMENT »

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu d'adapter les statuts de la Société en modifiant les articles 6 et 7 de la manière suivante :

« ***ARTICLE 6 – APPORTS***

1. *A la constitution de la Société, il a été apporté en numéraire la somme de MILLE EUROS (1.000,00 EUR)*

   Par suite le capital social de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) était divisé en cent (100) parts sociales d'une valeur nominale de DIX EUROS (10,00 EUR), numérotées de 1 à 100 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

***1°/ Monsieur Naoufel GRISSA** : à concurrence de 99 parts de 10 € chacune, numérotées de 1 à 99,*
ci …….……..……..
99 parts

***2°/ Madame Randa GRISSA** : à concurrence de 1 part de 10 € chacune, numérotée 100,*
ci ……..……..…… ***1 part***

Total égal au nombre de parts composant le capital social …..... ***100 parts***

2/ Par suite d'un acte reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT, le 26 juin 2024, Monsieur Naoufel GRISSA ont fait donation au profit de Younes GRISSA, de 99 parts sociales en nue-propriété numérotées de 1 à 98, Madame Randa GRISSA a fait donation au profit de son fils Younes GRISSA de l'usufruit de la part sociale numérotée 100. Monsieur Naoufel GRISSA et Madame Randa GRISSA s'étant réservé l'usufruit ;

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est d'un montant de MILLE EUROS (1.000,00 EUR).

Il est divisé en CENT (100) parts sociales, d'une valeur nominale de DIX EUROS (10,00 EUR), numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

	Parts en usufruit	***Parts en nue-propriété***	***Parts en pleine propriété***
***1°/ Monsieur Naoufel GRISSA,** est titulaire d'une part (1) en pleine propriété, numérotée 99, et de l'usufruit de quatre-vingt-dix-huit parts sociales (98) numérotées de 1 à 98*	*98*		*1*
***2°/ Madame Randa GRISSA** est titulaire d'une part sociale (1) en usufruit numérotée 100*	*1*		
***3°/ Monsieur Younes GRISSA** est titulaire de la nue-propriété de quatre-vingt-dix-neuf (99) parts sociales numérotées de 1 à 98 et 100*		*99*	
Total égal au nombre de parts composant le capital social	*100*		

ARTICLE 29 - FORME - CONDITION ET OPPOSABILITE 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.

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.

ARTICLE 30 - SIGNIFICATION A LA SOCIETE

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, sauf à procéder à un transfert de la cession dans les registres de la société.

Aux présentes, sont intervenus :

Monsieur Naoufel **GRISSA**, ingénieur, ci-dessus plus amplement nommé.

Agissant en qualité de gérant unique, de la société dénommée « 3G IMMO » et de la société dénommée « G.S.N MANAGEMENT »

Lequel déclare, en tant que de besoin :
- avoir été informé de la présente mutation à titre gratuit,
- intervenir aux présentes pour accepter la présente mutation à titre gratuit, et déclarer que la présente mutation à titre gratuit est opposable à la société,
- qu'il n'y aura pas lieu à signification par voie d'huissier, la présente intervention étant faite conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil,
- prendre acte de la présente cession de compte courant d'associé, et qu'il n'y pas lieu à notification, conformément à l'article 1324 du Code civil.

ARTICLE 30- DECLARATION SUR LES PLUS-VALUES

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

SIXIEME PARTIE
FISCALITE

ARTICLE 31 - DECLARATIONS FISCALES

31.1 Absence de donations antérieures

Les **DONATEURS** déclarent qu'ils n'ont consenti aucune donation aux **DONATAIRES,** sous quelque forme que ce soit, au cours des quinze années antérieures à ce jour.

31.2 Nombre d'enfants des DONATEURS

Les **DONATEURS** déclarent ne pas avoir d'autres enfants que les **DONATAIRES.**

31.3 Evaluation

Les parties déclarent, que les biens ont une valeur transmise de :
Pour la nue-propriété des parts détenues au nom de M. : ... 200.000,00 EUR
Pour la nue-propriété des parts détenues au nom de Mme : .. 16.463,70 EUR

Valeur totale..... : 216.463,70 EUR

31.4 Abattements

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.

ARTICLE 32 - CALCUL DES DROITS

La situation fiscale est la suivante :

32.1 Mademoiselle Sirine GRISSA

A reçu de son père, Monsieur Naoufel GRISSA :

- Part théorique	**100.000,00 EUR**
- Abattement légal disponible	**100.000,00 EUR**
- Base taxable	**Néant**

A reçu de sa mère, Madame Randa GRISSA :

- Part théorique	**8.230,50 EUR**
- Abattement légal disponible	**100.000,00 EUR**
- Base taxable	**Néant**

Abattement résiduel : QUATRE-VINGT-ONZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (91.769,50 EUR)

32.2 Monsieur Younes GRISSA

A reçu de son père, Monsieur Naoufel GRISSA :

- Part théorique	**100.000,00 EUR**
- Abattement légal disponible	**100.000,00 EUR**
- Base taxable	**Néant**

A reçu de sa mère, Madame Randa GRISSA :

- Part théorique	**8.233,20 EUR**
- Abattement légal disponible	**100.000,00 EUR**
- Base taxable	**Néant**

Abattement résiduel : QUATRE-VINGT-ONZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (91.766,80 EUR).

ARTICLE 33 - ENREGISTREMENT

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

SEPTIEME PARTIE
DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

ARTICLE 34 - 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.

ARTICLE 35 - 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. A 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.

ARTICLE 36 - FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites et conséquences, en ce compris les conséquences financières d'un redressement fiscal, seront à la charge des **DONATEURS** qui s'y obligent expressément.

Cette prise en charge par les **DONATEURS** n'est pas consentie avec une intention libérale.

ARTICLE 37 - TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété aux **DONATAIRES** qui seront subrogés dans tous les droits des **DONATEURS** pour se faire délivrer, en en payant les frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes ou tous originaux concernant le ou les biens.

ARTICLE 38 - POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc 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.

ARTICLE 39 - ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 40 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par 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.

ARTICLE 41 - MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [redacted]

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

ARTICLE 42 - 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.

ARTICLE 43 - 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.

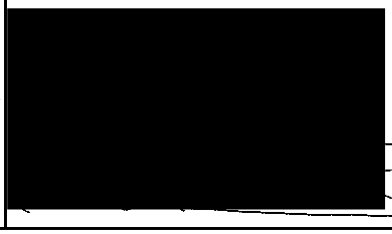
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

M. GRISSA Naoufel agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à PARIS le 26 juin 2024	
Mme GRISSA Randa agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à PARIS le 26 juin 2024	
M. GRISSA Zouhaier a signé à PARIS le 26 juin 2024	
et le notaire Me VAN STEENLANDT PHILIPPE a signé à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT QUATR LE VINGT SIX JUIN	

JA
1013255

101325501

PVS/JA/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE VINGT SIX JUIN

A PARIS (75006) 22 rue Monsieur Le Prince, en l'Etude de Maître Sophie POIROT.

Maître Philippe VAN STEENLANDT, Notaire Associé de la Société par Actions Simplifiée « ALPHA NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à VINCENNES (Val-de-Marne), 5 avenue du Château,

A REÇU le présent acte contenant AUGMENTATION DE CAPITAL SOCIAL PAR APPORT EN NATURE.

A LA REQUETE DE :

1. Monsieur Naoufel **GRISSA**, ingénieur, assistante administrative et financier, demeuran [redacted] le [redacted] RDANINE (TUNISIE) le 9 août 2007 sous le régime de la séparation de biens selon la loi n° 94 du 3 novembre 1998 de la République conformément au contrat de mariage reçu par Maître Mohamed DJEMEL, notaire à OUARDANINE, le 1er septembre 2007.

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

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Présent à l'acte.

APPORTEUR

2. Madame Randa **GRISSA**, assis Monsieur Naoufel **GRISSA**, demeurant à [redacted] le 9 août 2007 sous le régime de la séparation de biens selon la loi n° 94 du 3 novembre 1998 de la République

conformément au contrat de mariage reçu par Maître Mohamed DJEMEL, notaire à OUARDANINE, le 1er septembre 2007.

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

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés ensemble « les ASSOCIES ».

SEULS ET UNIQUES ASSOCIES de la Société civile immobilière dénommée « 3G IMMO », ci-après dénommée aux présente « SOCIETE ».

LE REQUERANT EXPOSE AU PREALABRE LA SITUATION SUIVANTE :

EXPOSE PREALABLE

ARTICLE 1 - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

1.1 Constitution

La Société dénommée « 3G IMMO », dont les statuts sont ci-après annexés, a été constituée conformément à la loi entre les requérants suivant acte authentique reçu le 29 octobre 2020 par Maître Philippe VAN STEENLANDT, notaire à VINCENNES (94300).

Annexe n° 1 Statuts de la Société « 3G IMMO »
Annexe n° 2 : Extrait K-bis

1.2 Siège social

Le siège social est fixé à SAINT GRATIEN (Val d'Oise) - 4 *bis*, avenue de Girardin.

1.3 Capital social souscrit initialement

Le capital social est fixé à la somme de **DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS (276.000,00 EUR)**.

Il est divisé en deux cent soixante-seize mille (276 000) parts sociales d'une valeur nominale de UN EURO (1,00 EUR), numérotées de 1 à 276 000 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

1°/ Monsieur Naoufel GRISSA : à concurrence de 221 131 parts de 1 € chacune, numérotées de 1 à 221 131, ci …….……..…….	**221 131 parts**
2°/ Madame Randa GRISSA : à concurrence de 54 869 parts de 1 € chacune, numérotées de 221 132 à 276 000, ci ……..……..……	**54 869 parts**
Total égal au nombre de parts composant le capital social ….....	**276 000 parts**

1.4 Durée

La durée de la société est de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) années.

1.5 Objet

La Société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la mise à disposition gratuite au profit de tout titulaire de droits en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété portant sur la Société, la location et à titre exceptionnel l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société, de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, l'administration, la location et à titre exceptionnel l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société, de tous droits sociaux, directement ou indirectement, dans toutes sociétés françaises ou étrangères, ayant pour objet, directement ou indirectement, la détention d'un patrimoine immobilier ;

- Et ce, soit au moyen de capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre d'accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptible d'en favoriser le développement, en ce compris le cautionnement de filiales ;

Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières et immobilières à caractère civil 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.

1.6 Immatriculation

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PONTOISE sous le numéro 891 359 739.

1.7 Valeur actuelle des parts de la Société

Les associés déclarent que la valeur de la Société, eu égard à la consistance de son patrimoine (actif/passif) existant à ce jour, demeure égale au montant du capital social de cette Société.
La valeur réelle d'une part sociale est donc d'un euro (1,00 EUR).

1.8 Absence de modification du pacte social

Cette société, par rapport au pacte social originaire, n'a pas connu de modification.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS STATUTAIRES SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les statuts prévoient en matière d'augmentation de capital ce qui suit littéralement rapporté :

« ***8.1 Augmentation de capital***

8.1.1 Modalités

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices. Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront être agréés dans les conditions de l'article 10.2 des présents statuts.

8.1.2 Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propriété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété. Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article 10.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à 15 jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

8.1.3 Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propriétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propriétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier de justice ou par courrier électronique, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé. »

ARTICLE 3 - MODE DE CONSULTATION DES ASSOCIES

Conformément à l'article 18 des statuts de la Société et à l'article 1854 du Code civil, les associés peuvent prendre une décision à l'unanimité dans un acte, sous seing privé ou authentique, dans la mesure où ils y sont tous présents ou dûment représentés, en ce compris les titulaires de parts sociales en nue-propriété et ce quelle que soit l'étendue statutairement organisée de leur droit de vote.

A cet effet,

Monsieur Naoufel **GRISSA**, et Madame Randa **GRISSA**, ci-dessus nommés en têtes des présentes

ASSOCIES GERANTS DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DENOMMEE 3G IMMO,

Interviennent aux présentes afin d'autoriser l'augmentation de capital par apport du bien immobilier dont il s'agit :

- **en leur qualité de co-gérants d'une part,**
- **et concernant Madame Randa GRISSA en sa qualité d'épouse au titre de l'article 215 alinéa 3 du code civil, le bien immobilier objet du présent apport constituant le logement de la famille.**

CELA EXPOSE, IL EST PASSE A L'AUGMENTATION DE CAPITAL SOCIAL PAR APPORT NATURE SUIVANT DECISION UNANIME DES ASSOCIES.

AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE

ARTICLE 4 - APPORT EN NATURE

Les **ASSOCIES** décident à l'unanimité d'augmenter le capital de la Société dénommée 3G IMMO, en conséquence de l'apport du bien immobilier ci-après désigné par Monsieur Naoufel GRISSA, **ASSOCIE APPORTEUR** requérant aux présentes, dont il est actuellement plein propriétaire.

4.1 Désignation du bien immobilier objet de l'apport

A SAINT-GRATIEN (VAL-D'OISE) 95210 4 Bis Avenue de Girardin,
Une maison à usage d'habitation comprenant :
Au rez-de-chaussée : séjour-double, cuisine, chambre avec salle d'eau, wc, cellier.
A l'étage : 3 chambres, dressing, salle d'eau avec wc.
Jardin avec garage et dépendance.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	102	Avenue de Girardin	00 ha 03 a 47 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

4.2 Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Armelle PAPAGEORGAKIS-LOGUT notaire à SAINT- GRATIEN le 26 novembre 2019, publié au service de la publicité

foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 3 le 5 décembre 2019, volume 2019P, numéro 8751.

Une correction de formalité a été effectuée et publiée au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2 le 15 octobre 2020, volume 2020D, numéro 10931.

4.3 Usage du bien

L' **APPORTEUR** déclare que le bien immobilier apporté est affecté à usage d'habitation.

4.4 Evaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000,00 EUR).

4.5 Situation hypothécaire

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 16 août 2021 et certifié à la date du 13 août 2021, du chef de précédents propriétaires ne révèle aucune inscription.

Ce renseignement hypothécaire est demeuré ci-joint et annexé.

Annexe n° 3 : Etat hypothécaire

4.6 Origine de propriété

Le BIENS IMMOBILIER objet des présentes appartiennent à Monsieur Naoufel GRISSA, pour l'avoir acquis en propre de :

Monsieur Claude Jacques CHEMINARD, agent de maîtrise, et Madame Marie-Eve Martine Suzanne VOUAUX, responsable formation, son épouse, demeurant ensemble au moment de la vente à [redacted]

Monsieur est né à [redacted]
Madame est née à [redacted] à la mairie de ARGENTEUIL (95100) le 19 juin 1999 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Tous deux de nationalité [redacted]
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître Armelle PAPAGEORGAKIS-LOGUT notaire à SAINT- GRATIEN le 26 novembre 2019.

Moyennant le prix de SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000,00 EUR), s'appliquant :

- à concurrence de SEIZE MILLE EUROS (16.000,00 EUR) aux meubles,
- à concurrence de SEPT CENT QUARANTE-QUATRE MILLE EUROS (744.000,00 EUR) au bien immobilier.

Lequel prix a été payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 3 le 5 décembre 2019, volume 2019P, numéro 8751.

Une correction de formalité a été effectuée et publiée au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 2 le 15 octobre 2020, volume 2020D, numéro 10931.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représentée au notaire soussigné.

4.7 Origine de propriété antérieure

Monsieur et Madame CHEMINARD étaient propriétaire des biens et droits immobiliers pour les avoirs acquis de :

1/ Madame Gisèle Marie GENESTIER, retraitée, veuve [redacted] de Monsieur Pierre Henri Claude Marie BUTEL, demeurant à [redacted]

2/ Monsieur Christian Charles Marcel BUT[redacted] Isabelle Jeanne Michèle DAUCHART, demeurant à [redacted]

Monsieur étant divorcé en premières noces de Madame GILLIARD Françoise Renée.

3/ Monsieur Jean-Claude R[redacted] Corinne Joëlle DENIOT, demeurant à [redacted]

4/ Madame Martine Marguerite BUTEL, assistan[redacted] Monsieur Thierry Jacques Paul GILLET, demeurant à [redacted]

Suivant acte reçu par Maître BEAUCHAIS notaire à ARGENTEUIL, le 8 septembre 2014 .

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (270.000,00 EUR) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET 3 le 30 septembre 2014, volume 2014P, numéro 5291.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

4.8 Origine de propriété plus antérieure

L'origine de propriété plus antérieure est demeurée annexée aux présentes.

Annexe n° 4 : Origine de propriété plus antérieure

4.9 Propriété - Jouissance

La Société est propriétaire du bien immobilier apporté et en aura la jouissance par la prise de possession effective à compter de ce jour.

Dès cette date, l'**APPORTEUR** sera subrogé dans tous leurs droits et obligations attachés aux immeubles apportés.

La Société devra respecter les obligations attachées à sa qualité de propriétaire conformément à la loi.

4.10 Conditions de l'apport immobilier

4.10.1 A la charge de l'Apporteur :

L'Apporteur **:**

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le bien et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter les frais de mainlevée des inscriptions existantes, ainsi qu'il a été dit ci-dessus le cas échéant.

4.10.2 A la charge de la Société :

La Société, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prend le bien apporté dans son état actuel sans aucune garantie de la part de l'Apporteur pour raison :

- soit de l'état du sol ou du sous-sol des biens à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées ;
- soit de l'état du bien apporté, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après ;
- soit de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède ;
- soit même de la surface du terrain, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance sus-indiquée et celle réelle devant faire le profit ou la perte de la Société civile sans aucun recours contre l'Apporteur.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien**,** sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le bien peut et pourra être assujetti.

4.11 Libération des apports en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apport en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

ARTICLE 5 - ATTRIBUTION DES PARTS CREEES

Les **REQUERANTS,** Monsieur Naoufel **GRISSA** et Madame Randa **GRISSA, CO-ASSOCIES** décident à l'unanimité d'augmenter le capital social qui s'élève à DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS (276.000,00 EUR) divisé en deux cent soixante-seize mille (276 000) parts sociales de UN EURO (1,00 EUR) chacune,

entièrement libérées, d'une somme de SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000,00 EUR) afin de le porter à **UN MILLION TRENTE-SIX MILLE EUROS (1.036.000,00 EUR)** au moyen de la création de sept cent soixante mille (760.000) parts sociales nouvelles de UN EUROS (1,00 EUR) chacune numérotées de 276.001 à 1.036.000.

Ces sept cent soixante mille (760.000) parts sociales nouvelles sont créées avec jouissance à compter de ce jour. Elles sont à compter de cette date assimilées aux parts anciennes et soumises à toutes les dispositions des statuts sociaux.

Les **REQUERANTS,** Monsieur Naoufel **GRISSA** et Madame Randa **GRISSA, CO-ASSOCIEES** décident que les sept cent soixante mille (760.000) parts sociales nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital ci-avant décidée, sont attribuées à l'**APPORTEUR** avec report de la pleine propriété qui existait sur le bien apporté, soit :

- pour Monsieur **Naoufel GRISSA** : la pleine propriété des parts numérotées de 276.001 à 1.036.000.

L'**APPORTEUR** est propriétaire des titres concernés à compter de ce jour.
Dès cette date, il est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces titres.
L'**APPORTEUR** a seul droit aux dividendes mis en paiement pendant l'exercice en cours, et les exercices ultérieurs.

ARTICLE 6 - URBANISME

6.1 Dispense d'urbanisme

Les **ASSOCIES** reconnaissent que, bien qu'avertis par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans leur production.
Les **ASSOCIES** déclarent être parfaitement informés de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières.
Il est précisé que cette clause n'exonère pas l' **APPORTEUR** de son devoir de délivrer aux **ASSOCIES** une information complète.

6.2 Droit de préemption urbain

Les biens apportés à la Société, à usage d'habitation, professionnel ou mixte et leurs accessoires, à moins qu'il s'agisse de la mutation du ou des seul(s) accessoire(s), sont situés dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation dépendant d'un immeuble bâti achevé depuis plus de quatre ans en vertu de l'article L 211-4, du Code de l'urbanisme (droit de préemption dit « *simple*»).

La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption.

Le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas exercer son droit de préemption.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse susvisée, est demeurée ci-jointe et annexée.

Annexe n° 5: Déclaration d'intention d'aliéner et ses annexes contenant mention de la renonciation.

ARTICLE 7 - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les **ASSOCIES** déclarent chacun avoir été parfaitement informés des dispositions en matière de lutte contre :

- la présence de matériaux contenant de l'amiante,
- le saturnisme et les termites,
- ainsi que des dispositions sur le diagnostic de performance énergétique, sur celui de l'installation d'assainissement, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si elles ont plus de quinze ans.

Et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers, et des sanctions attachées à leur non-respect.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

ARTICLE 8 - DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

8.1 Assainissement

L'**APPORTEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépend les lots sus-désignés est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Cet assainissement n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité par le service d'assainissement communal.

Les **ASSOCIES**, dûment informés de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclarent être avertis que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

8.2 Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions en date du 25 juin 2024 est demeuré ci-annexé.

Annexe n° 6 : ERP

L'**APPORTEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

ARTICLE 9 - FISCALITE

9.1 Droits d'enregistrement

Les apports purs et simples sont enregistrés gratuitement en application de l'article 810 I du Code général des impôts.

Le notaire soussigné rappelle que la cession à titre onéreux de parts représentatives d'un apport en nature, lorsqu'elle est réalisée dans les trois ans de cet apport, est réputée porter sur le bien apporté, en conséquence celle-ci est soumise

aux droits de mutation à titre onéreux auxquels aurait donné lieu la vente du bien apporté.

9.2 Impôt sur la plus-value

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Armelle PAPAGEORGAKIS-LOGUT notaire à SAINT- GRATIEN le 26 novembre 2019, publié au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 3 le 5 décembre 2019, volume 2019P, numéro 8751.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

L'apporteur déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du BIEN comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

9.3 Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de **ERMONT CEDEX 95125 - BP 85 – 421 rue Jean Richepin** et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

ARTICLE 10 - PUBLICITE FONCIERE- CONTRIBUTION A LA SECURITE IMMOBILIERE

Les présentes seront publiées au service de la publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET 3 qui percevra une contribution de sécurité de 760,00 €.

ARTICLE 11 - MODIFICATIONS STATUTAIRES

Par suite de l'apport ci-dessus constaté, les **REQUERANTS**, seuls et uniques associés de la **SOCIETE**, décident de modifier les articles 6 et 7 des statuts de la Société comme suit :

« ***ARTICLE 6 – APPORTS***

1. *A la constitution de la Société, il a été apporté en nature les biens et droits immobiliers situés à [redacted] (92600) 207 à 241 rue du Ménil, 318 et 320 avenue d'Argenteuil (lots numéros 157 (appartement) et 158 (une cave) évalués à la somme de DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS (276.000,00 EUR).*

   Par suite le capital social de DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS (276.000,00 EUR) était divisé en deux cent soixante-seize mille (276 000) parts sociales d'une valeur nominale de UN EURO (1,00 EUR), numérotées de 1 à 276 000 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

***1°/ Monsieur Naoufel GRISSA** : à concurrence de 221 131 parts de 1 € chacune, numérotées de 1 à 221 131,*
ci …….……..……. ***221 131 parts***

***2°/ Madame Randa GRISSA** : à concurrence de 54 869 parts de 1 € chacune, numérotées de 221 132 à 276 000,*
*ci …… **54 869 parts***

*Total égal au nombre de parts composant le capital social …..... **276 000 parts***

2. Par suite d'un acte reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT, le 26 juin 2024, les associés ont décidé d'augmenter le capital de la Société d'une somme de DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS (276.000,00 EUR) afin de le porter UN MILLION TRENTE-SIX MILLE EUROS (1.036.000,00 EUR) au moyen de la création de sept cent soixante-dix mille (760 000) parts sociales nouvelles de UN EURO (1,00 EUR) chacune numérotées de 276.001 à 1.036.000, attribuées à Monsieur Naoufel GRISSA.

Cette augmentation de capital a été souscrite au moyen d'apport en nature de biens immobiliers.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

*Le capital social est d'un montant d'**UN MILLION TRENTE-SIX MILLE EUROS (1.036.000,00 EUR)***

Il est divisé en 1.036.000 parts sociales, d'une valeur nominale de UN EURO (1,00 EUR), numérotées de 1 à 1.036.000, attribuées aux associés de la manière suivante :

***1°/ Monsieur Naoufel GRISSA** : à concurrence de 981 131 parts de 1 € chacune, numérotées de 1 à 221 131, et de 760 000 parts numérotées de 276 001 à 1 036 000,*
*ci …… **981 131 parts***

***2°/ Madame Randa GRISSA** : à concurrence de 54 869 parts de 1 € chacune, numérotées de 221 132 à 276 000, ci*
*…… **54 869 parts***

Total égal au nombre de parts composant le capital social
*…….... **1 036 000 parts***

ARTICLE 12 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par la société, ainsi que son représentant l'y oblige.

ARTICLE 13 - FORMALITES

Les formalités d'usage tant fiscales que de publicité seront effectuées par les soins du notaire soussigné.

Une copie authentique des présentes sera déposée au greffe du Tribunal de commerce compétent par le notaire soussigné.

ARTICLE 14 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné 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.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'office notarial.

ARTICLE 16 - POUVOIRS

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 clerc 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.

ARTICLE 17 - MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de la société, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de cette dernière, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

ARTICLE 18 - CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

ARTICLE 19 - DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

ARTICLE 20 - REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

Dans la mesure où la présente opération entraînera la création d'un nouveau bénéficiaire effectif tel que défini ci-dessus, celui-ci est informé que la sanction du non-respect de cette obligation est le défaut de dépôt du document relatif au bénéficiaire effectif ou le dépôt d'informations inexactes ou incomplètes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 euros amende (soit 37.500 euros pour les personnes morales) en application de l'article L 561-49 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques déclarées coupables de l'infraction encourent également les peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (article 131-26 et 131-27 du Code pénal).

Les peines complémentaires figurant aux alinéas 1°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° et 9° de l'article 131-39 du Code pénal sont par ailleurs applicables aux personnes morales : dissolution, placement sous surveillance judiciaire, exclusion temporaire ou définitive des marchés publics, interdiction temporaire ou définitive de procéder à une offre au public des titres financiers ou de faire admettre ses titres aux négociations sur un marché réglementé, affichage de la décision prononcée ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.

ARTICLE 21 - MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude ALPHA NOTAIRE, Notaire à VINCENNES (Val-de-Marne), 2 rue de Colmar. Téléphone : [redacted] Télécopie : [redacted] Courriel : [redacted]

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

ARTICLE 22 - CERTIFICATION D'IDENTITE

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

ARTICLE 23 - 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.

ARTICLE 24 - LISTE DES ANNEXES

Annexe n° 1 Statuts de la Société « 3G IMMO » 2
Annexe n° 2 : Extrait K.BIS.....2
Annexe n° 3 : Etat hypothécaire 5
Annexe n° 4: Origine de propriété antérieure 6
Annexe n° 5: Déclaration d'intention d'aliéner et ses annexes contenant mention de la renonciation. 8
Annexe n° 6 : ERP.....9

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

M. GRISSA Naoufel a signé à VINCENNES le 26 juin 2024	[redacted]
Mme GRISSA Randa a signé à VINCENNES le 26 juin 2024	[redacted]
et le notaire Me VAN STEENLANDT PHILIPPE a signé à VINCENNES L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT SIX JUIN	[redacted]

3G IMMO

Société Civile Immobilière
Capital : 1.036.000 €
Siège social : SAINT-GRATIEN (95210) 4B Avenue de Girardin
891 359 739 R.C.S. PONTOISE

Statuts modifiés le 26/06/2024, à la suite de l'augmentation de capital effectuée par Monsieur Naoufel GRISSA, de la donation de Monsieur et Madame GRISSA à leurs enfants, et de la donation par Madame GRISSA au profit de Monsieur GRISSA.



S T A T U T S C O N S T I T U T I F S

TITRE I
CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 - FORME

La Société a la forme d'une société civile est régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la mise à disposition gratuite au profit de tout titulaire de droits en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété portant sur la Société, la location et à titre exceptionnel l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société, de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, l'administration, la location et à titre exceptionnel l'aliénation au moyen de vente, échange ou apport en société, de tous droits sociaux, directement ou indirectement, dans toutes sociétés françaises ou étrangères, ayant pour objet, directement ou indirectement, la détention d'un patrimoine immobilier ;

- Et ce, soit au moyen de capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre d'accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptible d'en favoriser le développement, en ce compris le cautionnement de filiales ;

- Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières et immobilières à caractère civil 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.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est : « **3G IMMO ».**

Les actes et documents émanant de la Société doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement de la mention « Société civile immobilière » et de l'énonciation de son capital.

ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège social est fixé à : **SAINT GRATIEN (Val d'Oise) - 4 *bis*, avenue de Girardin.**

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la gérance, et en tout autre lieu par décision collective extraordinaire des associés

ARTICLE 5 - DUREE

La société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 - APPORTS

1. A la constitution de la Société, il a été apporté en nature les biens et droits immobiliers situés à ASNIERES-SUR-SEINE (92600) 207 à 241 rue du Ménil, 318 et 320 avenue d'Argenteuil (lots numéros 157 (appartement) et 158 (une cave) évalués à la somme de DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS (276.000,00 EUR).

   Par suite le capital social de DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS (276.000,00 EUR) était divisé en deux cent soixante-seize mille (276 000) parts sociales d'une valeur nominale d'UN EURO (1,00 EUR), numérotées de 1 à 276 000.

2. Par suite de l'acte reçu en date du 26 juin 2024, par Maître VAN STEENLANDT, notaire à VINCENNES, il a été procédé à l'augmentation du capital social de la Société par suite de l'apport d'un bien immobilier situé à SAINT GRATIEN (95210) 4b bis avenue de Girardin, par Monsieur Naoufel GRISSA, valorisé à SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000,00 EUR) donnant lieu à la création de 760.000 parts nouvelles numérotées de 276.001 à 1.036.000. Les parts sont attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

1°/ Monsieur Naoufel GRISSA : à concurrence de 981.131 parts de 1 € chacune, numérotées de 1 à 221 131, et de 276.001 à 1.036.000
ci …….. **981.131 parts**

2°/ Madame Randa GRISSA : à concurrence de 54 869 parts de 1 € chacune, numérotées de 221 132 à 276 000,
ci …….. **54 869 parts**

Total égal au nombre de parts composant le capital social ….... **1.036.000 parts**

3. Par suite d'un acte reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT, le 26 juin 2024, Madame Randa GRISSA et, Monsieur Naoufel GRISSA ont fait donation au profit de leurs enfants de :
   -la nue-propriété des 54.869 parts sociales appartenant à Madame Randa GRISSA numérotées de 221.132 à 276.000 (27.434 parts en nue-propriété numérotée de 221.132 à 248.565 au profit de Younes GRISSA, et 27.435 parts en nue-propriété numérotées de 546.566 à 276.000 6au profit de Sirine GRISSA)
   - la nue-propriété de 250.000 parts sociales numérotées de 276.001 à 526.000 appartenant à Naoufel GRISSA, au profit de Sirine GRISSA

4. Par suite d'un acte reçu par Maître Philippe VAN STEENLANDT, le 26 juin 2024, Madame Randa GRISSA a fait donation au profit de Monsieur Naoufel GRISSA son conjoint de l'usufruit des parts qu'elle détenait soit de 54.869 parts sociales numérotées de 221.132 à 276.000.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est d'un montant d'UN MILLION TRENTE-SIX MILLE EUROS (1.036.000,00 EUR).

Il est divisé en un million trente-six mille parts sociales, d'une valeur nominale de UN EURO (1,00 EUR), numérotées de 1 à 1.036.000, attribuées aux associés de la manière suivante :

	Parts en usufruit	**Parts en nue-propriété**	**Parts en pleine propriété**
1°/ Monsieur Naoufel GRISSA, est titulaire de sept cent trente et un mille cent trente et une (731.131) parts sociales en pleine propriété numérotées de 1 à 221.131 et de 276.001 à 1.036.000 ainsi que de trois cent quatre mille huit cent soixante-neuf parts (304.869) sociales en usufruit, numérotées 221.132 à 526.000	304.869		731.131
2°/ M**onsieur Younes GRISSA** est titulaire de vingt-sept mille quatre cent trente-quatre (27.434) parts en nue-propriété numérotées de 221.132 à 248.565		27.434	
3°/ Mademoiselle Sirine GRISSA titulaire de vingt-sept mille quatre cent trente-cinq (27.435) parts en nue-propriété numérotées de 548.566 à 276.000.		27.435	
Total égal au nombre de parts composant le capital social	1.036.000		

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

8.1 Augmentation de capital

8.1.1 Modalités

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices. Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront être agréés dans les conditions de l'article 10.2 des présents statuts.

8.1.2 Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propriété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété. Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article 10.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à 15 jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propriétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propriétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier de justice ou par courrier électronique, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

8.2 Réduction du capital

Le capital social peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique adressé au gérant, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait

préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers ou par courrier électronique adressé au gérant.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur le bien.

TITRE III

PARTS SOCIALES

ARTICLE 9 - DROITS ATTACHES AUX PARTS

9.1 Cas général

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé résultent seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social, sauf dispositions contraires des statuts.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, sauf dispositions contraires des statuts. Chaque part sociale donne droit à une voix.

Il est tenu au siège social un registre, coté et paraphé par la gérance en fonction de la date d'ouverture dudit registre.

Ce registre contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quotepart des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société ou par courrier électronique adressé au gérant.

9.2 Minorité

Dans les rapports entre associés, ceux d'entre eux qui seraient mineurs ne sont tenus au passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux. En conséquence, les autres associés sont tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur associé de la Société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la Société, ce dernier sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

Par ailleurs, ainsi qu'il sera indiqué ci-après à l'article 14.3, dans tous les actes contenant des engagements conclus par la gérance au nom de la Société, la gérance sera tenue, sous sa responsabilité, d'obtenir des créanciers leur renonciation formelle au droit d'agir en remboursement contre les associés mineurs, de telle sorte que lesdits créanciers ne puissent, par suite de cette

renonciation, intenter d'actions et de poursuites que contre la Société et les associés majeurs, à l'exception de tout bien appartenant auxdits associés mineurs.

9.3 Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou 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 de la partie la plus diligente.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires conservant le droit d'assister aux assemblées générales.

9.4 Démembrement de propriété

9.4.1 Droits de vote

Lorsque des parts sociales font l'objet d'un démembrement scindant la propriété entre l'usufruit et la nue-propriété, l'usufruitier exerce seul, sous réserve du droit de participation à l'assemblée du nu-propriétaire défini ci-après, le droit de vote attaché auxdites parts sociales, à l'exception des décisions augmentant les engagements des associés, celles qui concernent le changement de forme de la Société, le changement de nationalité de la Société, la prorogation de la durée de la Société, sa dissolution anticipée et sa fusion, pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-propriétaire. L'usufruitier décide ainsi seul de l'affectation des bénéfices issus tant du résultat courant que du résultat exceptionnel.

Le nu-propriétaire ou l'usufruitier doit, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles l'usufruitier ou le nu-propriétaire exerce le droit de vote. Le nu-propriétaire ou l'usufruitier bénéficie du droit à l'information et du droit à la communication des documents sociaux. Il émet un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote de l'usufruitier ou du nu-propriétaire et peut obtenir que soient consignées dans le procès-verbal de la délibération de l'assemblée ses observations éventuelles ; la même faculté lui est offerte en cas de consultation écrite.

En outre, il est rappelé que lorsque la décision résulte du consentement de tous les associés exprimé dans un acte, l'usufruitier et le nu-propriétaire doivent intervenir à cet acte au titre de leur droit de vote ou de leur droit de participer à la décision collective.

9.4.2 Droits financiers

Les droits sur les bénéfices distribués sont répartis entre l'usufruitier et le nu-propriétaire de la manière suivante :

- Lorsqu'il s'agit du bénéfice d'un exercice, la part du résultat revient au seul usufruitier en pleine propriété ;

- Lorsqu'il s'agit du résultat exceptionnel provenant du bénéfice de l'exercice, ou d'un prélèvement sur les réserves, primes d'émission, de fusion ou d'apport, sur le report à nouveau ou le boni de liquidation, les sommes distribuées reviennent à l'usufruitier en quasi-usufruit conformément à l'article 587 du Code civil, à charge pour lui de les restituer au nu-propriétaire à l'expiration de l'usufruit. A cet égard, il est conseillé de conclure une convention de quasi-usufruit par acte authentique ou sous seing privé enregistrée préalablement à la décision de distribution afin notamment de s'assurer de l'opposabilité à l'administration fiscale de la dette de restitution à la charge de l'usufruitier.

9.4.3 Contribution au passif

Dans la mesure où l'usufruitier bénéficie seul en pleine propriété des résultats courants et des résultats exceptionnels, seul l'usufruitier est tenu à l'obligation de comblement de passif. En conséquence, c'est l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, qui bénéficiera le cas échéant du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la Société.

ARTICLE 10 - MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – RETRAIT D'UN ASSOCIE

Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil, ou qu'après transfert sur les registres de la Société. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe 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 seing privé.

Les cessions de parts sont libres entre les associés fondateurs ainsi que celles faites à ou entre leurs descendants. Toutes les autres cessions, à titre onéreux ou à titre gratuit, et opérations assimilées (échanges, apports à la Société, attribution à la suite d'une liquidation d'un régime matrimonial…) sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant notifie le projet de cession avec demande d'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire ou par courrier électronique, à la Société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la Société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

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

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.

En cas d'agrément

La cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément

Chacun des associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la Société.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

La décision collective devra être prise dans le délai de trois mois à compter de la demande de retrait envisagée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique.

Le retrait peut être également autorisé pour justes motifs par une décision du Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant en référé.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts dont la valeur, à défaut d'accord amiable, sera fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, aux frais de l'associé demandeur du retrait.

En cas de remboursement en numéraire, les autres associés pourront se porter acquéreur desdites parts au prix fixé, la Société devant effectuer le rachat des parts non acquises en vue de leur annulation.

Si les parts de l'associé qui se retire constituent la rémunération d'un apport en nature effectué lors de la constitution ou d'une augmentation de capital et si cet apport en nature existe dans l'actif social, l'associé peut demander l'attribution de ce bien, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code Civil.

La valeur des droits sociaux de l'associé qui se retire est payable comptant au jour de la réalisation effective du rachat.

En cas de démembrement des parts, l'équivalence du droit de l'usufruitier est assurée par le mécanisme de la subrogation réelle : qu'il s'agisse d'un rachat par les autres associés, par un ou des tiers désignés par eux ou par la Société elle-même, le droit de l'usufruitier se reporte ainsi sur les sommes versées et se trouve alors régi par les dispositions de l'article 587 du Code Civil.

En cas d'attribution par la Société à l'associé retrayant d'un actif non consomptible, le droit de l'usufruitier se reporte sur le bien offert en contrepartie de l'annulation des parts démembrées.

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la Société, conformément aux dispositions ci-dessus, les autres associés peuvent, à l'unanimité, décider de la dissolution anticipée de la Société.

Nantissement – Réalisation forcée

Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions fixées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales.

ARTICLE 11 - DECES - MUTATION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la Société n'est pas dissoute mais continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant, sous réserve de l'agrément préalable unanime des associés survivants.

Jusqu'à la décision d'agrément, les parts sociales des héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant restent indivises. Les copropriétaires desdites parts sociales indivises doivent justifier de la désignation d'un mandataire commun chargé de les représenter pendant la durée de l'indivision, choisi parmi les associés survivants.

Pour l'exercice de leurs droits d'associés, les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant doivent justifier de leur identité personnelle et de leurs qualités héréditaires, le gérant pouvant exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant cette qualité.

En cas de refus d'agrément par les associés survivants, les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant ont droit à une indemnité correspondant à la valeur des parts sociales de l'associé décédé au jour du décès. La valeur des parts est déterminée dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil et est reversée soit par les nouveaux titulaires de celle-ci, soit par la Société elle-même aux ayants droit de l'associé. Les frais d'expertises seront supportés par moitié par la Société, et par moitié par la succession ou les ayants droit évincés selon le cas.

ARTICLE 12 - PROCEDURE COLLECTIVE – DECONFITURE D'UN ASSOCIE

Si un associé est mis en état de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, ou encore s'il se trouve en déconfiture, cet associé cesse de faire partie de la Société. Il n'en est plus que créancier, et a droit à la valeur de ses droits sociaux, déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Il en sera de même en cas de redressement judiciaire suivi ou non suivi du maintien de l'activité et aboutissant à la cession totale ou partielle de l'entreprise.

ARTICLE 13 - REUNION DE TOUTES LES PARTS EN UNE SEULE MAIN

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société.

Toutefois à défaut de régularisation, dans un délai d'un an, tout intéressé pourra demander la dissolution judiciaire de la Société.

TITRE IV
ADMNISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 14 - GERANCE

Nomination du gérant

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 19.

Gestion des biens et affaires de la Société

Le ou les gérants sont tenus de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales. Chacun d'eux peut, sous sa responsabilité personnelle, déléguer temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités. Le ou les gérants sont expressément habilités à mettre les statuts de la Société en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification de ces modifications par décision des associés représentant plus des trois-quarts des parts sociales.

La gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

En cas de pluralité de gérants, chaque co-gérant dispose du droit de s'opposer à toute opération non encore conclue. L'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses co-gérants est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci. La conclusion des opérations s'apprécie différemment selon le type d'opérations visées. En matière contractuelle, l'opposition doit intervenir avant l'échange des consentements. Pour les actions en justice engagées par la Société, la date limite de validité de l'opposition correspond à la date de dépôt de la requête au greffe du Tribunal compétent. L'opposition du co-gérant peut être faite sous une forme quelconque pourvu qu'elle soit nettement affirmée.

Le gérant, ou chacun des gérants s'ils sont plusieurs, a la signature sociale, donnée par les mots « Pour la Société - Le gérant », suivis de la signature du gérant.

Pouvoirs

Dans ses rapports avec les tiers, le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

Il peut seul acheter, vendre ou échanger tous immeubles, contracter des emprunts, constituer des hypothèques sur les immeubles sociaux, procéder à toute acquisition, fusion ou apport de tout ou

partie des biens sociaux, engager la Société en qualité de caution de l'une de ses filiales, et plus généralement faire des actes de disposition au nom de la Société.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, dans tous les actes contenant des engagements conclus par la gérance au nom de la Société, la gérance sera tenue, sous sa responsabilité, d'obtenir des créanciers leur renonciation formelle au droit d'agir en remboursement contre les associés mineurs, de telle sorte que lesdits créanciers ne puissent, par suite de cette renonciation, intenter d'actions et de poursuites que contre la Société et les associés majeurs, à l'exception de tout bien appartenant auxdits associés mineurs.

Durée des fonctions

La durée des fonctions de gérant est indéterminée. Celles-ci cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission. La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée ou par courrier électronique.

Le gérant est révocable par décision unanime des associés.

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

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

Rémunération

Chacun des gérants a droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel, ou à la fois fixe et proportionnel à passer par frais généraux. Les modalités d'attribution de cette rémunération ainsi que son montant sont fixés par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements.

Décisions collectives des associés

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

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

ARTICLE 15 - INFORMATION DES ASSOCIES

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 encoures ou prévues.

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

TITRE V
DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 16 - ASSEMBLES GENERALES

L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Les assemblées peuvent également avoir lieu par

visioconférence. Un ou plusieurs associés - ou leur mandataire choisi parmi le conjoint, un autre associé ou par la personne désignée dans le cadre d'un mandat de protection future ou d'un mandat à effet posthume - représentant au moins la moitié du capital social peuvent par lettre recommandée ou courrier électronique demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé 15 jours au moins avant la réunion ou par courrier électronique dans les conditions de l'article 1127-5 du Code civil, ce que les associés acceptent. La lettre de convocation indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée apparaissent clairement, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint, par un autre associé justifiant de son pouvoir ou par la personne désignée dans le cadre d'un mandat de protection future ou d'un mandat à effet posthume.

L'assemblée générale est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la Société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

ARTICLE 17 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance ou par échanges de courriers électroniques.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée ou par courrier électronique dans les conditions de l'article 1127-5 du Code civil, ce que les associés acceptent, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre ou de ce courrier pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée ou par courrier électronique. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

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

ARTICLE 18 - DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous signature privée, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations.

ARTICLE 19 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats. 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 au moins la moitié du capital social, à l'exception de la révocation

du ou des gérants laquelle ne peut être décidée qu'à l'unanimité des associés ainsi qu'il est énoncé à l'article 14.4 des présents statuts.

ARTICLE 20 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

Elle est notamment compétente pour décider :

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

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Si la société ne comprend que deux associés, toutes décisions, ordinaires et extraordinaires, sont prises à l'unanimité.

ARTICLE 21 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

1. Le gérant ou, s'il en existe un, le commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

2. Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur général, directeur général délégué, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, est simultanément gérant de la Société.

3. La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

4. Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérant(s) de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

5. Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

TITRE VI
COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 22 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année.

ARTICLE 23 - DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière

Les comptes sont établis par le gérant à la clôture de chaque exercice ainsi qu'un rapport d'ensemble sur l'activité de la Société comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles, ou des pertes encourues ou prévues.

L'assemblée pourra décider de faire établir tous autres documents comptables tels que bilan, compte de résultat, inventaire.

Le droit de communication s'exerce conformément à la loi.

Les bénéfices nets peuvent être portés, en tout ou partie, à un compte de réserve ou reportés à nouveau ou encore être répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, sous réserve du dispositif prévu à l'article 9.4.2 en présence d'un démembrement de propriété le tout selon la décision prise en la forme ordinaire par la collectivité des associés.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, sauf en présence de mineurs comme il est dit à l'article 9.2, et par le seul usufruitier en cas de démembrement de propriété des parts, comme il est dit à l'article 9.4.3.

TITRE VII

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 24 - COMPTES COURANTS

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

ARTICLE 25 - DISSOLUTION DE LA SOCIETE

A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

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

ARTICLE 26 - LIQUIDATION DE LA SOCIETE

Le liquidateur est désigné par la collectivité des détenteurs de droits de vote statuant comme en matière ordinaire ou à défaut par décision de justice à la demande de tout intéressé. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et rémunération.

Durant la liquidation, les détenteurs de droits de vote peuvent prendre des décisions ordinaires ou extraordinaires afférentes à la liquidation.

Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés, pleins propriétaires, nus-propriétaires et aux usufruitiers, sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les détenteurs de droits de vote pour ce type de décision après approbation des comptes définitifs de la liquidation. A défaut d'approbation ou de consultation des associés, pleins propriétaires, nus-propriétaires ou des usufruitiers, il est statué sur les comptes de sur la clôture de la liquidation par décision de justice à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Toutefois, en cas de démembrement de propriété, les sommes revenant aux parts démembrées, provenant tant du remboursement du capital social que du boni de liquidation, seront réparties ou attribuées selon les règles applicables au jour de la liquidation sauf décision différente prise d'un commun accord par les usufruitiers et les nus-propriétaires concernés. Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, s'appliquent au partage entre associés.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal, qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

ARTICLE 27 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la Société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

TELS SONT LES STATUTS