RCS : AUBENAS
Code greffe : 0702

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de AUBENAS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2004 D 80082
Numéro SIREN : 395 322 993
Nom ou dénomination : SCI 2A

Ce dépôt a été enregistré le 27/12/2021 sous le numéro de dépôt 5639

Société Civile Immobilière
SCI 2A
Capital social : 22.867,35 euros
44 Grand rue 07130 CORNAS
RCS AUBENAS 395.322.993

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES ASSOCIES

Le 13 octobre 2021
A 20 heures
Au siège social

Se sont réunis, les associés, en Assemblée Générale Extraordinaire, sur convocation verbale de la gérance.

L'assemblée est présidée par Monsieur Patrick ALMERAS, agissant en qualité de gérant de ladite société.

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

- Monsieur Patrick ALMERAS
- Madame Sylvie ALMERAS

L'ensemble des associés de la société étant présent, le quorum est atteint et les associés peuvent en conséquence valablement exprimer leur vote.

Lecture est donnée de l'ordre du jour :

ORDRE DU JOUR

1°) Agrément de nouveaux associés

2°) Mise à jour de l'article 7 des statuts relatif au capital social

3°) Modification de l'article 9 des statuts relatif aux droits et obligations des associés

4°) Modification de l'article 11 des statuts relatifs aux cessions de parts

5°) Modification de l'article 16 des statuts relatif à l'affectation et répartition des bénéfices et pertes

6°) Modification des conditions de révocation des gérants (article 13 des statuts)

7°) Pouvoirs

Sont à la disposition des associés, sur le bureau de l'assemblée : la feuille de présence, le rapport de la gérance et le texte des résolutions proposées.

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

Le Président ouvre la discussion, rappelle le projet de donation-partage par M et Mme ALMERAS de la nue-propriété des titres qu'ils détiennent dans la société à leurs enfants et après échange de points de vue, personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix, les délibérations suivantes à l'ordre du jour :

RESOLUTIONS

Première résolution

L'assemblée, connaissance prise du projet de donation-partage des parts sociales, décide d'agréer en qualité de nouveaux associés

Monsieur Jean-Baptiste **ALMERAS**, professeur, demeurant à BOURG LES VALENCE (26500) 4 allée saint pierre.
Né à VALENCE (26000) le 24 octobre 1986.
Célibataire.

Monsieur Rémy **ALMERAS**, auditeur sénior, demeurant à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) 29 rue Lantiez.
Né à VALENCE (26000) le 27 mars 1990.
Célibataire.

Monsieur Jonathan **ALMERAS**, adjoint de direction, demeurant à VALENCE (26000) 12 avenue du Maréchal Delattre de Tassigny.
Né à VALENCE (26000) le 20 février 1992.
Célibataire pacsé.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

Deuxième résolution

L'assemblée décide, sous réserve de la signature de l'acte de donation-partage susvisé, de mettre à jour l'article 7 des statuts, qui sera désormais rédigé de la façon suivante :

*« **ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL***
1°- Initialement, le capital social fixé à la somme de 22.867,35 euros a été divisé en 1.500 parts d'égal montant, numérotées de 1 à 1500, attribuées aux associés en proportion de leur apport :
- M Patrick ALMERAS : 750 parts n°1 à 750
- M Bruno ALMERAS : 750 parts n°751 à 1500

2°- suivant acte reçu par Me VIGNERON, notaire à VALENCE le 24 mars 2004, contenant cession de parts sociales, le capital a été réparti de la façon suivante :
- M Patrick ALMERAS : 750 parts n°1 à 750
- Mme Sylvie ALMERAS : 750 parts n°751 à 1500

3°- Suivant acte reçu par Me MARCARIAN-HULIN, notaire à GUILHERAND-GRANGES, le [date de l'acte], Monsieur Patrick ALMERAS et Madame Sylvie BRUN son épouse ont consenti une donation-partage à leurs trois enfants, de sorte que le capital est actuellement réparti de la façon suivante :

	Nue-propriété	*Usufruit*
M. Patrick ALMERAS		*750 parts N°1 à 750*
Mme Sylvie ALMERAS		*750 parts N°751 à 1500*
M. Jean-Baptiste ALMERAS	*500 parts N°1 à 250 Et n°751 à 1000*	
M. Rémy ALMERAS	*500 parts N°251 à 500 Et n°1001 à 1250*	
M Jonathan ALMERAS	*500 parts N°501 à 750 Et n°1251 à 1500*	
TOTAL	*1500 parts*	

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

Troisième résolution

L'assemblée décide de supprimer purement et simplement l'article 9 des statuts et de le remplacer par ce qui suit :

*« **ARTICLE 9 – PARTS SOCIALES – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES***

Sauf dispositions contraires spécifiques stipulées aux présents statuts, à chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social, sauf dispositions contraires spécifiques stipulées aux présents statuts. Il est ici précisé que seuls les associés détenant la pleine propriété des parts sociales et ceux détenant l'usufruit des parts sociales assumeront seuls les pertes attachées aux parts.

Lorsque des parts sociales font l'objet d'un démembrement (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part), le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et les décisions extraordinaires des statuts ayant pour objet :

- l'affectation et la répartition des résultats,

- l'augmentation et la réduction du capital,

- les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant des parts sociales,

- la prorogation,

- le droit de vote,

- la révocation d'un gérant,

- ainsi que pour toute décision ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects des usufruitiers de parts sociales.

Le droit de vote appartient au nu-propriétaire pour toutes les décisions ordinaires et les décisions extraordinaires des statuts ayant pour objet :

- l'augmentation et la réduction du capital,

- la prorogation,

- le droit de vote,

- ainsi que toute décision ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects des usufruitiers de parts sociales.

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés et inopposables aux tiers.

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront 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 ou du majeur sous tutelle associé de la société. »

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

Quatrième résolution

L'assemblée décide de supprimer purement et simplement l'article 11 des statuts et de le remplacer par ce qui suit :

*« **ARTICLE 11 – PARTS SOCIALES – AGREMENT DES CESSIONS***

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique qui devra être reçu par le notaire désigné par la gérance. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code Civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées

*Toutes cessions de parts, quel que soit la qualité du cessionnaire **sont soumises à l'agrément** préalable de la collectivité des associés donnée par une décision extraordinaire et à l'unanimité.*

11-1. Dans le cas où un usufruitier (ou selon le cas un nu-propriétaire) viendrait à céder les droits lui appartenant et reposant sur des parts sociales démembrées, il sera tenu

préalablement de faire connaître au nu-propriétaire (ou en cas de cession par un nu-propriétaire à l'usufruitier) l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci ses modalités de palement et toutes les conditions projetées.

A égalité de parts et aux mêmes conditions et modalités de paiement, le nu-propriétaire (ou en cas de cession par un nu-propriétaire, l'usufruitier) aura la préférence sur tout amateur ou acquéreur.

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

Dans le cas ou plusieurs usufruitiers (ou en cas de cession par un usufruitier, plusieurs nus propriétaires) viendraient à exercer ce droit de préférence, Ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun d'eux est titulaire des droits sur les parts concernées.

Ces dispositions s'appliqueront même si le cessionnaire des droits dont s'agit était un associé de la société.

<u>Réglementation de ce pacte de Préférence</u>

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, 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 et les droits cédés seront alors librement cessibles au profit d'un autre associé, usufruitier, nu-propriétaire ou plein-propriétaire.

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

Il est rappelé que dans le cas où l'usufruitier ou le nu propriétaire bénéficiaire du pacte de préférence ci-dessus viendraient à ne pas en user à leur profit, toutes cessions à un tiers étranger à la société sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés dans les conditions définies au présent article 11 pour les cessions de parts sociales.

11-2. Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à TROIS (3) MOIS à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'Assemblée des Associés se réunit dans le délai de DEUX (2) MOIS à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

L'ordre du jour porte sur l'agrément du projet de cession ainsi que, le cas échéant, sur l'autorisation à donner à la gérance de faire racheter par la société ou par telles autres personnes, celles des parts concernées qui ne seraient pas rachetées par les coassociés du cédant dans l'hypothèse de survenance d'une décision de refus d'agrément du projet de cession. La lettre de convocation rappelle aux associés tant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil que celles du présent article.

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, mais en ayant soin de respecter les dispositions de l'alinéa qui précède.

La décision de l'Assemblée sur le projet de cession est notifiée par le gérant au cédant et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

11-3. En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

11-4. En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés 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.

La proposition de rachat des coassociés contenant indication du nombre de parts désiré et le prix qui en est offert est notifiée à la société avant réunion de l'assemblée appelée à délibérer sur l'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La proposition n'est retenue qu'accompagnée du versement du prix offert entre les mains du notaire désigné par la gérance et consignation des frais dus à celui-ci.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes. Le reliquat non affecté est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à la proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombre entier, seront offertes par la gérance à toutes personnes de son

SA

choix, dûment agréées par les associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux-ci de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la Société elle-même en vue d'être annulées.

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. La gérance peut impartir aux parties un délai qui ne peut être inférieur à QUINZE (15) JOURS pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréée.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Cédant et candidat acquéreur sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la Société dans le MOIS de la notification du rapport.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Si la renonciation émane du cédant celui-ci est également réputé avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation au rachat par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer un ou plusieurs autres candidats, le cas échéant, en honorant en priorité les demandes initiales d'associés qui n'avaient pas été entièrement satisfaites et en respectant les principes de la répartition ci-dessus énoncés.

11-5. Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de QUATRE (4) MOIS, à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa du 11-2 ci-dessus, 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 sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

11-6. Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

11-7. La régularisation incombe à la gérance. Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés, de comparaître aux jour et heure fixés, devant le notaire désigné par elle. Si l'une des parties ne comparait pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus de signer ou de non comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la société peut faire constater la cession par le Tribunal compétent.

11-8. Les frais et honoraires d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux.

Le cédant qui renonce à la cession de ses parts postérieurement à la désignation de l'expert supporte les frais et honoraires d'expert.

En cas de non réalisation du rachat des parts sociales par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs des cessionnaires désignés, les renonçant ou défaillants supporteront les frais d'expert au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

11-9. Par cessions au sens ci-dessus, il faut entendre, dès lors que les opérations concernées ont lieu entre vifs, toutes cessions à titre onéreux, toutes mutations à titre gratuit, tous échanges, tous apports à toutes personnes morales y compris dans une opération de fusion ou de scission, toutes attributions consécutives à un partage part anticipé réalisé par une personne morale au bénéfice de l'un de ses membres et, plus généralement toute opération quelconque ayant pour but ou résultat le transfert entre vif de la propriété d'une ou plusieurs parts ou de droits d'usufruit ou de nue-propriété portant sur des parts sociales.

11-10. Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas ci-dessus fixée expressément a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

11-11. Si un usufruitier de parts sociales s'est porté acquéreur dans les conditions sus-indiquées sans que le ou les nus propriétaires n'aient exprimé la même volonté, il sera réputé s'être porté acquéreur des parts sociales en pleine propriété.

Il en sera de même pour le nu-propriétaire de parts sociales quand l'usufruitier desdites parts n'aura pas exprimé sa volonté.

Dans le cas où le nu-propriétaire et l'usufruitier auront tous deux décidé de se porter acquéreurs, ils seront réputés s'être portés acquéreurs 1'usufruitier pour 1'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété, et la valeur des parts sera répartie entre eux sur la base d'une évaluation économique de leurs droits respectifs en retenant comme critères :

-l'espérance de vie de l'usufruitier en prenant comme bases les dernières tables de mortalité publiées par l'INSEE,

- le rendement net de l'actif social au cours de l'exercice considéré.

- la valeur vénale des actifs sociaux à la date de la cession

Dans le cas ou plusieurs usufruitiers (ou en cas de cession par un usufruitier, plusieurs nus propriétaires) se porteraient concurremment acquéreurs des parts sociales concernées, ils seraient censés s'être portés acquéreurs dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la cession puissent être exercés à l'identique sur les parts acquises.

A défaut d'accord entre le nu-propriétaire et l'usufruitier sur la valeur de leurs droits respectifs, ils seront tenus de s'acquitter de la valeur de la pleine propriété des parts concernées à concurrence de 35% pour l'usufruitier et de 65% pour le nu-propriétaire, et il y aura entre eux solidarité et indivisibilité pour le paiement de l'intégralité de la somme due.

Tout désaccord survenant entre un nu-propriétaire et un usufruitier sur la détermination de la valeur de leurs droits respectifs, sera étranger à la société, et ils devront faire leur affaire personnelle entre eux de toute procédure tendant à la détermination de la valeur des droits respectifs acquis par chacun d'eux sans frais de quelque ordre que ce soit à la charge de la société.

Et, outre, il y aura solidarité et indivisibilité entre l'usufruitier et le nu-propriétaire pour le paiement du prix des parts acquises.

Nantissement des parts sociales :

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté à peine de nullité par acte authentique signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé doit obtenir par décision extraordinaire de la collectivité des associés, son agrément à un projet de nantissement dans les conditions stipulées supra.

Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée trois mois au moins avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de quinze jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée.

Si aucun associé n'exerce cette faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation et dispose pour ce faire d'un délai supplémentaire de 15 jours à compter du jour où il lui aura été signifié qu'aucun associé n'a exercé à son profit la faculté de substitution dont il vient d'être parlé.

Les dispositions de l'article 11-11 ci-dessus s'appliqueront pour le cas ou la faculté de substitution viendrait à être exercée par un usufruitier, un nu-propriétaire ou les deux.

Réalisation forcée de parts sociales.

La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné par application des dispositions visées supra, doit être notifiée six mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil en tenant compte de ce qui est dit supra.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue supra. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Les dispositions de l'article 11-11 ci-dessus s'appliqueront pour le cas où la faculté de substitution viendrait à être exercée par un usufruitier, un nu-propriétaire ou les deux.»

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

Cinquième résolution

L'assemblée décide de supprimer purement et simplement l'article 16 et de le remplacer par ce qui suit :

« ARTICLE 16 – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES - PERTES

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires ; Il comprend un résultat ordinaire et un résultat extraordinaire déterminé ainsi qu'il est dit ci-après.

L'assemblée générale peut décider d'affecter le bénéfice ainsi constitué en report à nouveau bénéficiaire après application des dispositions ci-après tenant aux dividendes statutaire et exceptionnel.

Le résultat comprend :

a. Le résultat ordinaire constitué par les revenus des biens sociaux après déduction des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions. ***En cas d'existence de parts sociales démembrées ce résultat revient à l'usufruitier.***

b. Le résultat extraordinaire, constitué par les plus-values résultant des cessions de biens intervenues au cours de l'exercice et des écarts de réévaluation constatées au cours du même exercice, après déduction de tous frais ou charges y afférents et des moins-values effectivement constatées au cours de l'exercice,

Etant toutefois précisé que seules les plus ou moins-values provenant de la cession de valeurs mobilières pourront se compenser, et qu'il ne pourra être fait de compensation entre plus ou moins-value de natures différentes, non plus qu'entre une plus-value et une moins-value de nature mobilière, dans cette dernière hypothèse, seule la plus-value sera retenue pour la détermination du résultat extraordinaire.

En cas d'existence de parts sociales démembrées ce résultat revient à l'usufruitier.

Le résultat ordinaire de l'exercice sera versé à l'usufruitier et au plein propriétaire ou porté à un poste de réserve dont il sera décidé la création par la collectivité des associés. Ce résultat pourra également être porté à un compte de report à nouveau.

En outre, les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur le surplus des réserves disponibles ; dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements seront effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou à défaut par la gérance.

Les pertes, s'il en existe, s'imputent en premier lieu sur les bénéfices en instance d'affectation, puis sur les réserves et enfin sur le capital, le solde s'il y avait lieu devant être supporté par les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital souscrit.

En cas d'existence de parts sociales démembrées, la quote-part dudit solde afférent à ces parts sera supporté par le seul usufruitier. »

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

Sixième résolution

L'assemblé décide de modifier les conditions de révocation des gérants, qui désormais ne pourront être révoqué qu'à l'unanimité et de remplacer en conséquence, dans l'article 13 des statuts : *« le ou les gérants sont révocables par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales."* par ce qui suit :
« le ou les gérants sont révocables par décision des associés prise à l'unanimité. »

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

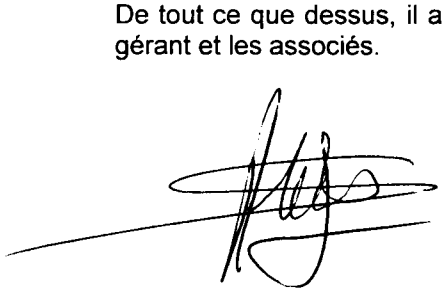
Septième résolution

L'assemblée donne tous pouvoirs à Monsieur Patrick ALMERAS, gérant, avec faculté de déléguer à tous clercs de l'Etude de la SCP «Didier BUCHHEIT et Doris MARCARIAN-HULIN, Notaires associés » à GUILHERAND-GRANGES (07500) 125 allée des Ondines, à l'effet d'accomplir toutes formalités utiles suite à l'adoption des résolutions ci-dessus.

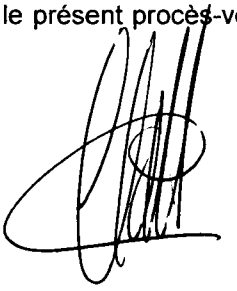
Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 21 heures.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le gérant et les associés.



S. ALMERAS.



P. ALMERAS

141140401

DMH/CM/

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE QUATORZE OCTOBRE

A GUILHERAND-GRANGES (Ardèche), 125 Allée des Ondines

PARDEVANT Maître Doris MARCARIAN-HULIN Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Didier BUCHHEIT et Doris MARCARIAN-HULIN, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à GUILHERAND-GRANGES (Ardèche), 125 Allée des Ondines,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEURS

Monsieur Patrick **ALMERAS**, directeur général, et Madame Sylvie Huguette **BRUN**, secrétaire-comptable, demeurant ensemble à CORNAS (07130) 44 Grande rue.

Monsieur est né à VALENCE (26000) le 17 octobre 1960,

Madame est née à LA VOULTE-SUR-RHONE (07800) le 13 janvier 1963.

Mariés à la mairie de SOYONS (07130) le 14 juin 1986 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître François PERROT, notaire à VALENCE, le 27 mai 1986.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

Ci-après figurant sous le nom le **"DONATEUR"**.

DONATAIRES

1°- Monsieur Jean-Baptiste **ALMERAS**, professeur, demeurant à BOURG-LES-VALENCE (26500) 4 allée Saint Pierre.

Né à VALENCE (26000) le 24 octobre 1986.

Célibataire.

Ayant conclu avec Mademoiselle Clémentine Elsa Eugénie JUMEAUX un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 5 février 2020, enregistré à la mairie de VALENCE le 5 février 2020.
Contrat non modifié depuis lors.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

2°- Monsieur Rémy **ALMERAS**, auditeur sénior, demeurant à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) 29 rue Lantiez.
Né à VALENCE (26000) le 27 mars 1990.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

3°- Monsieur Jonathan **ALMERAS**, Responsable d'exploitation, demeurant à VALENCE (26000) 12 avenue du Maréchal Delattre de Tassigny.
Né à VALENCE (26000) le 20 février 1992.
Célibataire.
Ayant conclu avec Madame Pauline Margot Marie SAPET un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 22 avril 2017, enregistré à la mairie de VALENCE le 19 mai 2017.
Contrat non modifié depuis lors.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Ci-après figurant sous le nom le **"DONATAIRE"** ou les **"DONATAIRES"**.

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

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

- Que leur état-civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.
- Qu'elles 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 pas soumis à une procédure de rétablissement personnel.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, 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**.

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

La présente donation-partage est **CONJONCTIVE**.
Le **DONATEUR** a pour ses seuls présomptifs héritiers les **DONATAIRES**.

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

DONATION ANTERIEURE NON INCORPOREE

Le **DONATEUR** déclare avoir consenti, jusqu'à ce jour, les donations suivantes :

Monsieur Patrick ALMERAS a consenti suivant acte reçu par Me Doris MARCARIAN-HULIN, notaire soussigné, le 28 septembre 2019 enregistré à PRIVAS le 7 octobre 2019 volume 2019 bordereau 1321, une donation-partage de parts sociales, au profit de ses trois enfants, pour une valeur donnée à chacun d'eux de SOIXANTE DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE DOUZE EUROS ET SOIXANTE SEIZE EUROS (62.972,76 €).

Il est expressément convenu que ces donations ne seront pas incorporées aux présentes. Il n'en sera tenu compte que pour le calcul des droits, des abattements et des tranches dans la mesure où elles ont, pour les dernières, une antériorité de moins de quinze ans de la date des présentes.

Les dispositions de l'article 784 du Code général des impôts sont rapportées en tant que de besoin aux présentes :

"Les parties sont tenues de faire connaître, dans tout acte constatant une transmission entre vifs à titre gratuit et dans toute déclaration de succession, s'il existe ou non des donations antérieures consenties à un titre et sous une forme quelconque par le donateur ou le défunt aux donataires, héritiers ou légataires et, dans l'affirmative, le montant de ces donations ainsi que, le cas échéant, les noms, qualités et résidences des officiers ministériels qui ont reçu les actes de donation, et la date de l'enregistrement de ces actes.

La perception est effectuée en ajoutant à la valeur des biens compris dans la donation ou la déclaration de succession celle des biens qui ont fait l'objet de donations antérieures, à l'exception de celles passées depuis plus de quinze ans, et, lorsqu'il y a lieu à application d'un tarif progressif, en considérant ceux de ces biens dont la transmission n'a pas encore été assujettie au droit de mutation à titre gratuit comme inclus dans les tranches les plus élevées de l'actif imposable.

Pour le calcul des abattements et réductions édictés par les articles 779,780,790 B, 790 D, 790 E et 790 F il est tenu compte des abattements et des réductions effectués sur les donations antérieures visées au deuxième alinéa consenties par la même personne."

CONSTITUTION DE LA SOCIETE SCI CHRISPA

Suivant acte sous seing privé en date du 26 janvier 2005, il a été constitué la société civile immobilière dénommée SCI CHRISPA au capital de 24.000,00 €, ayant son siège social à CORNAS (07130) 44 grande rue, immatriculée au RCS de AUBENAS sous le numéro 480.654.920

Le kbis de la société demeure annexé.

CAPITAL

1°- Initialement, le capital social fixé à la somme de 24.000 euros a été divisé en 240 parts de 10,00 € chacune, numérotées de 1 à 240, intégralement souscrites et libérées, attribuées aux associés en proportion de leur apport :

- M Patrick ALMERAS : 57 parts n°1 à 57
- Mme Sylvie ALMERAS : 57 parts n°58 à 114
- M Christophe CLET : 60 parts n°115 à 174
- Mme Valérie CLET : 60 parts n°175 à 234
- société JBREJO INVESTISSEMENTS : 6 parts n°235 à 240

2°- Suite aux cessions de parts du 21 avril 2007, le capital social se trouve actuellement réparti de la façon suivante :

- M Patrick ALMERAS : 123 parts n°1 à 57 et n°175 à 240

- Mme Sylvie ALMERAS : 117 parts n°58 à 174

DUREE
La société a été constituée pour une durée de 99 ans, jusqu'au 30 janvier 2104.

REGIME FISCAL
La société relève de l'impôt sur le revenu.

GERANCE
Monsieur Patrick ALMERAS et Madame Sylvie BRUN son épouse, donateurs aux présentes ont été nommés gérants, pour une durée illimitée.

AGREMENT
En application de l'article 12 des statuts, la présente donation est soumise à agrément.

CONSTITUTION DE LA SOCIETE SCI 2A

Suivant acte sous seing privé enregistré au SIE VALENCE SUD le 2 juin 1994 folio 95 bordereau 234 numéro 37, il a été constitué la société civile immobilière dénommée SCI 2A au capital de 22.867,35 €, ayant son siège social à CORNAS (07130) 44 grande rue, immatriculée au RCS de AUBENAS sous le numéro 395.322.993
Le kbis de la société demeure annexé.

CAPITAL
1°- Initialement, le capital social fixé à la somme de 22.867,35 euros a été divisé en 1.500 parts d'égal montant, numérotées de 1 à 1500, attribuées aux associés en proportion de leur apport :
- M Patrick ALMERAS : 750 parts n°1 à 750
- M Bruno ALMERAS : 750 parts n°751 à 1500

2°- suite à l'acte reçu par Me VIGNERON, notaire à VALENCE le 24 mars 2004, contenant cession de parts sociales, le capital est désormais réparti de la façon suivante :
- M Patrick ALMERAS : 750 parts n°1 à 750
- Mme Sylvie ALMERAS : 750 parts n°751 à 1500

DUREE
La société a été constituée pour une durée de 99 ans, jusqu'au 14 juin 2093.

REGIME FISCAL
La société relève de l'impôt sur le revenu.

GERANCE
Monsieur Patrick ALMERAS et Madame Sylvie BRUN son épouse, donateurs aux présentes ont été nommés gérants, pour une durée illimitée.

AGREMENT
En application de l'article 11 des statuts, la présente donation est soumise à agrément.

CONSTITUTION DE LA SOCIETE SCI CHRISPAUN

Suivant acte sous seing privé en date du 26 janvier 2005 enregistré au SIE de TOURNON SUR RHONE le 27 janvier 2005 bordereau 2005/100 case 2, il a été constitué la société civile immobilière dénommée SCI CHRISPAUN au capital de 1.000,00 €, ayant son siège social à CORNAS (07130) 44 grande rue, immatriculée au RCS de AUBENAS sous le numéro 480.654.466.

Le kbis de la société demeure annexé.

CAPITAL

Le capital social fixé à la somme de 1.000 euros a été divisé en 100 parts de 10,00 € chacune, numérotées de 1 à 100, intégralement souscrites et libérées, attribuées aux associés en proportion de leur apport :

- M Patrick ALMERAS : 22 parts n°1 à 22
- Mme Sylvie ALMERAS : 22 parts n°23 à 44
- M Christophe CLET : 25 parts n°45 à 69
- Mme Valérie CLET : 25 parts n°70 à 94
- société JBREJO INVESTISSEMENTS : 6 parts n°95 à 100

DUREE

La société a été constituée pour une durée de 99 ans, jusqu'au 30 janvier 2104.

REGIME FISCAL

La société relève de l'impôt sur le revenu.

GERANCE

Monsieur Patrick ALMERAS et Monsieur Christophe CLET ont été nommés gérants, pour une durée illimitée.

AGREMENT

En application de l'article 12 des statuts, la présente donation est soumise à agrément.

CONSTITUTION DE LA SOCIETE JBREJO INVESTISSEMENTS

Suivant acte sous seing privé en date du 18 novembre 2004, il a été constitué la société civile dénommée JBREJO INVESTISSEMENTS au capital de 289.584,00 €, ayant son siège social à CORNAS (07130) 44 grande rue, immatriculée au RCS de AUBENAS sous le numéro 479.663.361

Le kbis de la société demeure annexé.

CAPITAL

1°- Initialement le capital société a été fixé à la somme de 95.760 €, divisé en 1.330 parts de 72,00 € chacune, numérotée de 1 à 1330, intégralement souscrites et libérées, attribuées aux associés en proportion de leur apport :

- M Patrick ALMERAS : 1329 parts n°1 à 1329 en contrepartie de son apport en nature de parts sociales
- Mme Sylvie ALMERAS : 1 part n°1330 en contrepartie de son apport en numéraire.

2°- Suivant Assemblée générale extraordinaire du 6 décembre 2005, les associés ont décidé d'augmenter le capital social à la somme de 191.736 € suite à l'apport de M Patrick ALMERAS de parts sociales d'une valeur de 95.976 €, en contrepartie de l'attribution de 1.333 parts nouvelles.

De sorte que le capital divisé en 2.663 parts de 72 € chacune a été réparti de la façon suivante :

- M Patrick ALMERAS : 2.662 parts n°1 à 1329 et n° 1.331 à 2.663, en contrepartie de son apport en nature de parts sociales
- Mme Sylvie ALMERAS : 1 part n°1330 en contrepartie de son apport en numéraire.

3°- Suivant Assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2016, les associés ont décidé d'augmenter le capital social à la somme de 236.736 € suite à l'apport de M Patrick ALMERAS de parts sociales d'une valeur de 45.000 €, en contrepartie de l'attribution de 625 parts nouvelles.

De sorte que le capital divisé en 3.288 parts de 72 € chacune a été réparti de la façon suivante :

- M Patrick ALMERAS : 2.287 parts n°1 à 1329 et n° 1.331 à 3.288, en contrepartie de son apport en nature de parts sociales
- Mme Sylvie ALMERAS : 1 part n°1330 en contrepartie de son apport en numéraire.

4°- Suivant Assemblée générale extraordinaire du 30 septembre 2019, les associés ont décidé d'augmenter le capital social à la somme de 289.584 € suite à l'apport de M Patrick ALMERAS de parts sociales d'une valeur de 52.848 €, en contrepartie de l'attribution de 734 parts nouvelles.

De sorte que le capital divisé en 4.022 parts de 72 € chacune a été réparti de la façon suivante :

- M Patrick ALMERAS : 4.021 parts n°1 à 1329 et n° 1.331 à 4.022, en contrepartie de son apport en nature de parts sociales
- Mme Sylvie ALMERAS : 1 parts n°1330 en contrepartie de son apport en numéraire.

DUREE

La société a été constituée pour une durée de 99 ans, jusqu'au 23 novembre 2103

REGIME FISCAL

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

GERANCE

Monsieur Patrick ALMERAS et Madame Sylvie BRUN son épouse, ont été nommés gérants, pour une durée illimitée.

AGREMENT

En application de l'article 12 des statuts, la présente donation est soumise à agrément.

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

DONATION-PARTAGE

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

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

BIENS PROPRES DE MADAME SYLVIE BRUN

ARTICLE UN

La nue-propriété des TRENTE NEUF (39) parts sociales numérotées de 97 à 135 de la société civile dénommée SCI CHRISPA, identifiée sous le numéro SIREN 480.654.920 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à QUATORZE MILLE SIX CENT VINGT-CINQ EUROS (14 625,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 50% soit SEPT MILLE TROIS CENT DOUZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (7 312,50 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de SEPT MILLE TROIS CENT DOUZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci, ... 7 312,50 EUR

ARTICLE DEUX

La nue-propriété des TRENTE NEUF (39) parts sociales numérotées de 58 à 96 de la société civile dénommée SCI CHRISPA, identifiée sous le numéro SIREN 480.654.920 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à QUATORZE MILLE SIX CENT VINGT-CINQ EUROS (14 625,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 50% soit SEPT MILLE TROIS CENT DOUZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (7 312,50 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de SEPT MILLE TROIS CENT DOUZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci, ... 7 312,50 EUR

ARTICLE TROIS

La nue-propriété des TRENTE NEUF (39) parts sociales numérotées de 136 à 174 de la société civile dénommée SCI CHRISPA, identifiée sous le numéro SIREN 480.654.920 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à QUATORZE MILLE SIX CENT VINGT-CINQ EUROS (14 625,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 50% soit SEPT MILLE TROIS CENT DOUZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (7 312,50 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de SEPT MILLE TROIS CENT DOUZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci, ... 7 312,50 EUR

ARTICLE QUATRE

La nue-propriété des DEUX CENT CINQUANTE (250) parts sociales numérotées de 751 à 1000 de la société civile dénommée SCI 2A identifiée sous le numéro SIREN 395.322.993 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à TROIS MILLE HUIT CENT DIX EUROS (3 810,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 50% soit MILLE NEUF CENT CINQ EUROS (1 905,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de MILLE NEUF CENT CINQ EUROS,

Ci, ... 1 905,00 EUR

ARTICLE CINQ

La nue-propriété des DEUX CENT CINQUANTE (250) parts sociales numérotées de 1001 à 1250 de la société civile dénommée SCI 2A identifiée sous le numéro SIREN 395.322.993 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à TROIS MILLE HUIT CENT DIX EUROS (3 810,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 50% soit MILLE NEUF CENT CINQ EUROS (1 905,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de MILLE NEUF CENT CINQ EUROS,

Ci, ... 1 905,00 EUR

ARTICLE SIX

La nue-propriété des DEUX CENT CINQUANTE (250) parts sociales numérotées de 1251 à 1500 de la société civile dénommée SCI 2A identifiée sous le numéro SIREN 395.322.993 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à TROIS MILLE HUIT CENT DIX EUROS (3 810,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 50% soit MILLE NEUF CENT CINQ EUROS (1 905,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de MILLE NEUF CENT CINQ EUROS,

Ci, ... 1 905,00 EUR

ARTICLE SEPT

La nue-propriété des SEPT (7) parts sociales numérotées de 23 à 29 de la société civile dénommée SCI CHRISPAUN identifiée sous le numéro SIREN 480.654.466 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à SIX MILLE CINQ CENT DIX EUROS (6 510,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 50% soit TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (3 255,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS,

Ci, ... 3 255,00 EUR

ARTICLE HUIT

La nue-propriété des SEPT (7) parts sociales numérotées de 30 à 36 de la société civile dénommée SCI CHRISPAUN identifiée sous le numéro SIREN 480.654.466 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à SIX MILLE CINQ CENT DIX EUROS (6 510,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 50% soit TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (3 255,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS,

Ci, ... 3 255,00 EUR

ARTICLE NEUF

La nue-propriété des SEPT (7) parts sociales numérotées de 37 à 43 de la société civile dénommée SCI CHRISPAUN identifiée sous le numéro SIREN 480.654.466 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à SIX MILLE CINQ CENT DIX EUROS (6 510,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 50% soit TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (3 255,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS,

Ci, ... 3 255,00 EUR

Ensemble ..... 37 417,50 EUR

BIENS PROPRES DE MONSIEUR PATRICK ALMERAS

ARTICLE DIX

La nue-propriété des QUARANTE ET UNE (41) parts sociales numérotées de 1 à 41 de la société civile dénommée SCI CHRISPA, identifiée sous le numéro SIREN 480.654.920 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à QUINZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (15 375,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 50% soit SEPT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (7 687,50 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de SEPT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci, ... 7 687,50 EUR

ARTICLE ONZE

La nue-propriété des QUARANTE ET UNE (41) parts sociales numérotées de 42 à 57 et de 216 à 240 de la société civile dénommée SCI CHRISPA, identifiée sous

le numéro SIREN 480.654.920 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à QUINZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (15 375,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 50% soit SEPT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (7 687,50 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de SEPT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci, ... 7 687,50 EUR

ARTICLE DOUZE

La nue-propriété des QUARANTE ET UNE (41) parts sociales numérotées de 175 à 215 de la société civile dénommée SCI CHRISPA, identifiée sous le numéro SIREN 480.654.920 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à QUINZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (15 375,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 50% soit SEPT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (7 687,50 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de SEPT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,

Ci, ... 7 687,50 EUR

ARTICLE TREIZE

La nue-propriété des DEUX CENT CINQUANTE (250) parts sociales numérotées de 1 à 250 de la société civile dénommée SCI 2A identifiée sous le numéro SIREN 395.322.993 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à TROIS MILLE HUIT CENT DIX EUROS (3 810,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 50% soit MILLE NEUF CENT CINQ EUROS (1 905,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de MILLE NEUF CENT CINQ EUROS,

Ci, ... 1 905,00 EUR

ARTICLE QUATORZE

La nue-propriété des DEUX CENT CINQUANTE (250) parts sociales numérotées de 251 à 500 de la société civile dénommée SCI 2A identifiée sous le numéro SIREN 395.322.993 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à TROIS MILLE HUIT CENT DIX EUROS (3 810,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 50% soit MILLE NEUF CENT CINQ EUROS (1 905,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de MILLE NEUF CENT CINQ EUROS,
Ci, ... 1 905,00 EUR

ARTICLE QUINZE
La nue-propriété des DEUX CENT CINQUANTE (250) parts sociales numérotées de 501 à 750 de la société civile dénommée SCI 2A identifiée sous le numéro SIREN 395.322.993 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation
Evaluées pour la totalité en pleine propriété à TROIS MILLE HUIT CENT DIX EUROS (3 810,00 EUR),
Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 50% soit MILLE NEUF CENT CINQ EUROS (1 905,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de MILLE NEUF CENT CINQ EUROS,
Ci, ... 1 905,00 EUR

ARTICLE SEIZE
La nue-propriété des SEPT (7) parts sociales numérotées de 2 à 8 de la société civile dénommée SCI CHRISPAUN identifiée sous le numéro SIREN 480.654.466 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation
Evaluées pour la totalité en pleine propriété à SIX MILLE CINQ CENT DIX EUROS (6 510,00 EUR),
Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 50% soit TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (3 255,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS,
Ci, ... 3 255,00 EUR

ARTICLE DIX SEPT
La nue-propriété des SEPT (7) parts sociales numérotées de 9 à 15 de la société civile dénommée SCI CHRISPAUN identifiée sous le numéro SIREN 480.654.466 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation
Evaluées pour la totalité en pleine propriété à SIX MILLE CINQ CENT DIX EUROS (6 510,00 EUR),
Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 50% soit TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (3 255,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS,
Ci, ... 3 255,00 EUR

ARTICLE DIX HUIT
La nue-propriété des SEPT (7) parts sociales numérotées de 16 à 22 de la société civile dénommée SCI CHRISPAUN identifiée sous le numéro SIREN 480.654.466 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à SIX MILLE CINQ CENT DIX EUROS (6 510,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 50% soit TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (3 255,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS,

Ci, ... 3 255,00 EUR

ARTICLE DIX NEUF

La nue-propriété des VINGT TROIS (23) parts sociales numérotées de 1 à 23 de la société civile dénommée JBREJO INVESTISSEMENTS identifiée sous le numéro SIREN 479.663.361 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à QUARANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (46 892,40 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 50% soit VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SIX EUROS ET VINGT CENTIMES (23 446,20 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SIX EUROS ET VINGT CENTIMES,

Ci, ... 23 446,20 EUR

ARTICLE VINGT

La nue-propriété des VINGT TROIS (23) parts sociales numérotées de 24 à 46 de la société civile dénommée JBREJO INVESTISSEMENTS identifiée sous le numéro SIREN 479.663.361 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à QUARANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (46 892,40 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 50% soit VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SIX EUROS ET VINGT CENTIMES (23 446,20 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SIX EUROS ET VINGT CENTIMES,

Ci, ... 23 446,20 EUR

ARTICLE VINGT ET UN

La nue-propriété des VINGT TROIS (23) parts sociales numérotées de 47 à 69 de la société civile dénommée JBREJO INVESTISSEMENTS identifiée sous le numéro SIREN 479.663.361 dont les principales caractéristiques sont rappelées en l'exposé qui précède.

Evaluation

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à QUARANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (46 892,40 EUR),

Dont il y a lieu de déduire **l'usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 50% soit VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SIX EUROS ET VINGT CENTIMES (23 446,20 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SIX EUROS ET VINGT CENTIMES,
Ci, ... 23 446,20 EUR

Ensemble ..... **108 881,10 EUR**

Valeur totale de la masse ..... : 146 298,60 EUR

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent au tiers de la masse des biens donnés et partagés soit **QUARANTE-HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET VINGT CENTIMES (48 766,20 EUR)**.

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

Attributions à Monsieur Jean-Baptiste ALMERAS

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- La nue-propriété du bien désigné à l'article un de la masse
D'une valeur de SEPT MILLE TROIS CENT DOUZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,
Ci,..... 7 312,50 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article quatre de la masse
D'une valeur de MILLE NEUF CENT CINQ EUROS,
Ci,..... 1 905,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article sept de la masse
D'une valeur de TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS,
Ci,..... 3 255,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article dix de la masse
D'une valeur de SEPT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,
Ci,..... 7 687,50 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article treize de la masse
D'une valeur de MILLE NEUF CENT CINQ EUROS,
Ci,..... 1 905,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article seize de la masse
D'une valeur de TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS,
Ci,..... 3 255,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article dix neuf de la masse
D'une valeur de VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SIX EUROS ET VINGT CENTIMES,
Ci,..... 23 446,20 EUR

Soit total égal à ..... 48 766,20 EUR

Attributions à Monsieur Rémy ALMERAS

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- La nue-propriété du bien désigné à l'article deux de la masse
D'une valeur de SEPT MILLE TROIS CENT DOUZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,
Ci, ... 7 312,50 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article cinq de la masse
D'une valeur de MILLE NEUF CENT CINQ EUROS,
Ci, ... 1 905,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article huit de la masse
D'une valeur de TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS,
Ci, ... 3 255,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article onze de la masse
D'une valeur de SEPT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,
Ci, ... 7 687,50 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article quatorze de la masse
D'une valeur de MILLE NEUF CENT CINQ EUROS,
Ci, ... 1 905,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article dix sept de la masse
D'une valeur de TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS,
Ci, ... 3 255,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article vingt de la masse
D'une valeur de VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SIX EUROS ET VINGT CENTIMES,
Ci, ... 23 446,20 EUR

Soit total égal à ..... 48 766,20 EUR

Attributions à Monsieur Jonathan ALMERAS

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- La nue-propriété du bien désigné à l'article trois de la masse
D'une valeur de SEPT MILLE TROIS CENT DOUZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,
Ci, ... 7 312,50 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article six de la masse
D'une valeur de MILLE NEUF CENT CINQ EUROS,
Ci, ... 1 905,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article neuf de la masse
D'une valeur de TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS,

Ci,..... 3 255,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article douze de la masse
D'une valeur de SEPT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES,
Ci,..... 7 687,50 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article quinze de la masse
D'une valeur de MILLE NEUF CENT CINQ EUROS,
Ci,..... 1 905,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article dix huit de la masse
D'une valeur de TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS,
Ci,..... 3 255,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article vingt et un de la masse
D'une valeur de VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SIX EUROS ET VINGT CENTIMES,
Ci,..... 23 446,20 EUR

Soit total égal à ..... 48 766,20 EUR

QUATRIEME PARTIE
CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au moment du décès du **DONATEUR** selon leur valeur au jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun des enfants 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.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

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

CLAUSE D'EXCLUSION DE L'INDIVISION PACSIMONIALE

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** exige 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 du **DONATEUR**.

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Les **DONATEURS** se réservent expressément, chacun d'eux en ce qui le concerne, le droit de retour sur les **BIENS** présentement donnés et partagés, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de leur vivant :

- le **DONATAIRE** et tous ses descendants, quelle que soit l'origine de la filiation, viendraient à décéder avant eux,

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

Le retour aura lieu de plein droit.

Il s'exercera, non en considération de l'origine des **BIENS** mais selon la quote-part des **BIENS** donnés par le **DONATEUR** au **DONATAIRE** dans la masse totale des **BIENS** donnés et partagés.

Le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature sur les **BIENS** attribués au **DONATAIRE** prédécédé soit une simple exécution en valeur.

En cas d'aliénation d'un ou plusieurs **BIENS** autorisée par le **DONATEUR** sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera, à son 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 au **BIEN**, aux frais du **DONATAIRE**, s'ils existent, donneront lieu à une indemnité au profit de sa succession selon l'article 555 du Code civil troisième alinéa.

Le **DONATEUR** entend que l'exercice du droit de retour conventionnel ci-dessus réservé ne fasse pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou de tous legs en usufruit que le **DONATAIRE** pourrait faire au profit de son conjoint ou partenaire de pacs.

Les parties sont informées que, nonobstant une telle libéralité, le **DONATEUR** pourra toujours revendiquer dans la succession du **DONATAIRE**, le droit de retour légal de l'article 738-2 du Code civil, le **DONATEUR** n'ayant pas la faculté de renoncer à ce droit de nature successorale avant l'ouverture de la succession.

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

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

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

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports des titres objet de la présente donation-partage, seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle société, avec l'accord du **DONATEUR**, l'interdiction s'appliquerait alors aux

titres de cette nouvelle société, ces titres étant eux-mêmes considérés comme étant purement et simplement subrogés à ceux de la présente donation-partage.

En outre, s'agissant 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 et de nantir soit également stipulée en faveur de son conjoint.

Il en sera de même en cas d'échange de titres réalisée avec l'accord du **DONATEUR**. Cette interdiction s'appliquerait alors aux titres reçus en contrepartie de l'échange.

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès, et est fondée aux présentes sur le droit de retour.

En outre, s'agissant 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.

ACTION REVOCATOIRE

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

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

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

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

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

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

3° S'il lui refuse des aliments."

Action révocatoire pour cause d'ingratitude

Le **DONATEUR** se réserve expressément le droit d'agir en révocation de la présente donation pour cause d'ingratitude du **DONATAIRE** 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 le **DONATAIRE** aurait pu consentir. Le **DONATAIRE** est amené, dans ce cas, à restituer la valeur du **BIEN** aliéné conformément à l'article 958 du Code civil.

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

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

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

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

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

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

Au moyen de la présente donation-partage, les **DONATAIRES** auront la nue-propriété des titres sociaux à eux donnés et attribués à compter de ce jour.

RESERVE D'USUFRUIT - REVERSION

Le **DONATEUR** s'en réserve l'entier usufruit.

En outre, chaque donateur constitue au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif des entiers biens dont il s'agit qui s'exercera dès le décès du prémourant, sans réduction.

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

En conséquence, le **DONATAIRE** n'aura la jouissance du **BIEN** qu'au décès du survivant des **DONATEURS**.

Par dérogation aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, il est expressément stipulé que cette donation d'usufruit ne s'imputera pas sur les droits en usufruit du survivant dans la succession du prémourant.

Caducité de la réversion d'usufruit

La présente institution contractuelle sera révoquée de plein droit en cas d'introduction d'une procédure en divorce ou en séparation de corps, ou encore en cas de jugement de divorce ou de séparation de corps passé ou non en force de chose jugée, sauf volonté contraire du **DONATEUR**.

Cette volonté contraire sera constatée par le juge soit au moment de l'introduction d'une procédure en divorce ou en séparation de corps soit au moment du prononcé du divorce et rendra irrévocable l'institution contractuelle.

EXERCICE DE L'USUFRUIT

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.

DROIT DE VOTE

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** conviennent de répartir entre eux le droit de vote conformément aux statuts 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.

Les Sociétés dont les titres sociaux sont aujourd'hui donnés seront informées de ces dispositions par les soins du **DONATEUR.**

CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

CONCERNANT LA SOCIETE SCI CHRISPA

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données, modifiés par AGE en date du 13 octobre 2021 et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

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

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société en date du 13 octobre 2021 dont une copie est demeurée annexée.

Compte courant d'associés

Le DONATEUR déclare que les comptes courants d'associé sont expressément exclus de la présente donation.

Absence de garantie de valeur

La présente donation de parts sociales est consentie sans garantie de valeur de la part du DONATEUR.

Forme - condition et opposabilité des mutations

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

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.

Intervention du gérant de la société

Aux présentes est à l'instant intervenu, Monsieur Patrick ALMERAS gérant de la société dénommée SCI CHRISPA

Lequel déclare, ès qualité, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, accepter la transmission de parts résultant de la présente donation, en vue de son opposabilité à la société.

En conséquence les parties sont dispensées de la signification par exploit d'huissier.

En outre il déclare qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ou empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de ladite donation.

Modification des statuts :

Comme conséquence de la présente donation de parts sociales il y a aura lieu de mettre à jour l'article des statuts concernant le capital social.

Publication :

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

CONCERNANT LA SOCIETE SCI 2A

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données, modifiés par AGE en date du 13 octobre 2021 et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

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

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société en date du 13 octobre 2021 dont une copie est demeurée annexée.

Compte courant d'associés

Le DONATEUR déclare que les comptes courants d'associé sont expressément exclus de la présente donation.

Absence de garantie de valeur

La présente donation de parts sociales est consentie sans garantie de valeur de la part du DONATEUR.

Forme - condition et opposabilité des mutations

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

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.

Intervention du gérant de la société

Aux présentes est à l'instant intervenu, Monsieur Patrick ALMERAS gérant de la société dénommée SCI 2A

Lequel déclare, ès qualité, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, accepter la transmission de parts résultant de la présente donation, en vue de son opposabilité à la société.

En conséquence les parties sont dispensées de la signification par exploit d'huissier.

En outre il déclare qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ou empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de ladite donation.

Modification des statuts :

Comme conséquence de la présente donation de parts sociales il y a aura lieu de mettre à jour l'article des statuts concernant le capital social.

Publication :

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

CONCERNANT LA SOCIETE SCI CHRISPAUN

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données, modifiés par AGE en date du 12 octobre 2021 et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

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

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société en date du 12 octobre 2021 dont une copie est demeurée annexée.

Compte courant d'associés

Le DONATEUR déclare que les comptes courants d'associé sont expressément exclus de la présente donation.

Absence de garantie de valeur

La présente donation de parts sociales est consentie sans garantie de valeur de la part du DONATEUR.

Forme - condition et opposabilité des mutations

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

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.

Intervention du gérant de la société

Aux présentes est à l'instant intervenu, Monsieur Patrick ALMERAS gérant de la société dénommée SCI CHRISPAUN.

Lequel déclare, ès qualité, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, accepter la transmission de parts résultant de la présente donation, en vue de son opposabilité à la société.

En conséquence les parties sont dispensées de la signification par exploit d'huissier.

En outre il déclare qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ou empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de ladite donation.

Modification des statuts :

Comme conséquence de la présente donation de parts sociales il y a aura lieu de mettre à jour l'article des statuts concernant le capital social.

Publication :

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

CONCERNANT LA SOCIETE JBREJO INVESTISSEMENTS

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données, modifiés par AGE en date du 13 octobre 2021 et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

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

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société en date du 13 octobre 2021 dont une copie est demeurée annexée.

Compte courant d'associés

Le DONATEUR déclare que les comptes courants d'associé sont expressément exclus de la présente donation.



Absence de garantie de valeur

La présente donation de parts sociales est consentie sans garantie de valeur de la part du DONATEUR.

Forme - condition et opposabilité des mutations

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

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.

Intervention du gérant de la société

Aux présentes est à l'instant intervenu, Monsieur Patrick ALMERAS gérant de la société dénommée JBREJO INVESTISSEMENTS

Lequel déclare, ès qualité, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, accepter la transmission de parts résultant de la présente donation, en vue de son opposabilité à la société.

En conséquence les parties sont dispensées de la signification par exploit d'huissier.

En outre il déclare qu'il n'existe entre ses mains aucune opposition ou empêchement quelconque pouvant arrêter l'effet de ladite donation.

Modification des statuts :

Comme conséquence de la présente donation de parts sociales il y a aura lieu de mettre à jour l'article des statuts concernant le capital social.

Publication :

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

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.

DECLARATIONS SUR LA SOCIETE ET SUR LES DROITS SOCIAUX

Le **DONATEUR** déclare :

- que la société dans laquelle les parts données contribuent à la formation du capital n'est assujettie à aucune procédure collective
- que les parts sociales données ne font l'objet d'aucun pacte, engagement de conservation ou empêchement quelconque.
- que les parts données sont libres de tout nantissement ou saisie, ainsi qu'il résulte de quatre états des inscriptions délivrés par le greffe du Tribunal de Commerce de AUBENAS en date du 5 octobre 2021 demeurés annexés.
- que la société dans laquelle les parts données contribuent à la formation du capital n'est pas propriétaire d'immeubles soumis à un régime locatif particulier que la présente donation pourrait remettre en cause
- que la présente donation n'emporte pas exigibilité immédiate de sommes restant dues au titre de prêts en cours.

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.

DECLARATIONS FISCALES

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.

La situation fiscale est la suivante :

DONATIONS ANTERIEURES

Monsieur Jean-Baptiste ALMERAS a reçu de Monsieur Patrick ALMERAS :

Date de la donation : 28/09/2019
Montant de la donation : 62 972,76 €
Les abattements :
- Abattement : 100 000,00 €
- Abattement déjà utilisé : 0,00 €
- Abattement utilisé : 62 972,76 €

Montant taxable : 0,00 €
Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

Monsieur Rémy ALMERAS a reçu de Monsieur Patrick ALMERAS :

Date de la donation : 28/09/2019
Montant de la donation : 62 972,76 €
Les abattements :
- Abattement : 100 000,00 €
- Abattement déjà utilisé : 0,00 €
- Abattement utilisé : 62 972,76 €

Montant taxable : 0,00 €
Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

Monsieur Jonathan ALMERAS a reçu de Monsieur Patrick ALMERAS :

Date de la donation : 28/09/2019
Montant de la donation : 62 972,76 €
Les abattements :
- Abattement : 100 000,00 €
- Abattement déjà utilisé : 0,00 €
- Abattement utilisé : 62 972,76 €

Montant taxable : 0,00 €
Total des droits hors réduction applicable à l'époque : 0,00 €

CALCUL DES DROITS

Monsieur Jean-Baptiste ALMERAS a reçu de Monsieur Patrick ALMERAS :

Part lui revenant :	36 293,70 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	36 293,70 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 62 972,76 €
Abattement utilisé :	- 36 293,70 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €
Reliquat abattement après cette donation	733,54 €

Monsieur Jean-Baptiste ALMERAS a reçu de Madame Sylvie BRUN :

Part lui revenant :	12 472,50 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	12 472,50 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 12 472,50 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €
Reliquat après cette donation	87.527,50 €

Monsieur Rémy ALMERAS a reçu de Monsieur Patrick ALMERAS :

Part lui revenant :	36 293,70 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	36 293,70 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 62 972,76 €
Abattement utilisé :	- 36 293,70 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €
Reliquat abattement après cette donation	733,54 €

Monsieur Rémy ALMERAS a reçu de Madame Sylvie BRUN :

Part lui revenant :	12 472,50 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	12 472,50 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 12 472,50 €

Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €
Reliquat après cette donation	87.527,50 €

Monsieur Jonathan ALMERAS a reçu de Monsieur Patrick ALMERAS :

Part lui revenant :	36 293,70 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	36 293,70 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 62 972,76 €
Abattement utilisé :	- 36 293,70 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €
Reliquat abattement après cette donation	733,54 €

Monsieur Jonathan ALMERAS a reçu de Madame Sylvie BRUN :

Part lui revenant :	12 472,50 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	12 472,50 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 12 472,50 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €
Reliquat après cette donation	87.527,50 €
Total des droits à payer	**NEANT**

INFORMATION SUR LE DROIT DE RETOUR LEGAL DES FRERES ET SŒURS

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

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

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

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

ENREGISTREMENT

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

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur des présentes se réserve de n'adresser aux **DONATAIRES** une copie authentique de celles-ci qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de leur mandataire ou de leur ayant droit.

Les **DONATAIRES** donnent leur agrément à cette réserve.

Néanmoins, le notaire leur 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.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse des **DONATAIRES** qui a été utilisée pour correspondre avec eux durant toute la durée du dossier.

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 du **DONATEUR** qui s'y oblige expressément.

TITRES

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

POUVOIRS

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.

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées 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.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

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

- les établissements financiers concernés,

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

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

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

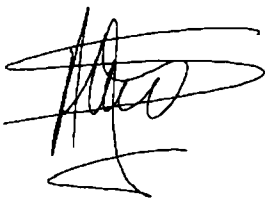
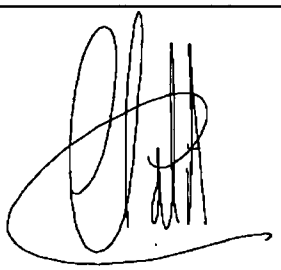
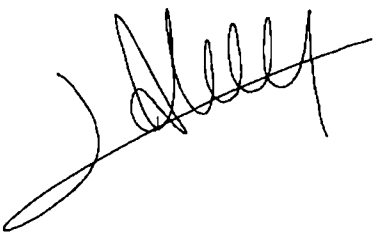
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

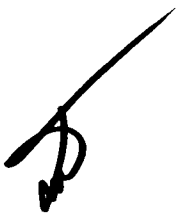
DONT ACTE sans renvoi

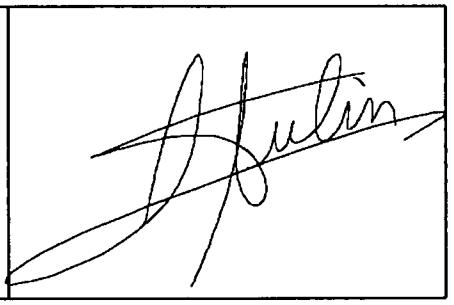
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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. ALMERAS Jean-Baptiste a signé à GUILHERAND-GRANGES le 14 octobre 2021	
M. ALMERAS Rémy a signé à GUILHERAND-GRANGES le 14 octobre 2021	
Mme BRUN Sylvie a signé à GUILHERAND-GRANGES le 14 octobre 2021	
M. ALMERAS Patrick a signé à GUILHERAND-GRANGES le 14 octobre 2021	
M. ALMERAS Jonathan a signé à GUILHERAND-GRANGES le 14 octobre 2021	



et le notaire Me MARCARIAN-HULIN DORIS a signé à GUILHERAND-GRANGES L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE QUATORZE OCTOBRE	

MENTION D'ENREGISTREMENT

Enregistré au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de PRIVAS le 21 octobre 2021, référence 2021 N 01288 – reçu : 125,00 euros.

Signée électroniquement par Me MALECAMP CELINE le 16 novembre 2021

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute à l'exception des annexes par le notaire soussigné, délivrée sur 32 pages, sans renvoi ni mot nul.



Société Civile Immobilière
SCI 2A
Capital social : 22.867,35 euros
44 grande rue – 07130 CORNAS
RCS AUBENAS 395.322.993

STATUTS MIS A JOUR

Suite à :
- AGE du 13 octobre 2021
- Donation-partage en date du 14 octobre 2021

Pour copie certifiée conforme.
Patrick ALGERAS LE GERANT

Société Civile Immobilière
SCI 2A
Capital social : 22.867,35 euros
44 Grand rue 07130 CORNAS
RCS AUBENAS 395.322.993

Suivant acte sous seing privé enregistré à VALENCE SUD le 2 juin 1994 folio 96 bordereau 234 numéro 37, il a été établis les statuts de la société :

Les soussignés :

Monsieur Patrick ALMERAS, 235 rue Christophe Colomb 07500 GRANGES LES VALENCE né à VALENCE le 17 Octobre 1960, marié sous le régime de la séparation de biens en date du 27 mai 1986 en l'étude des Notaires FRANCON PERROT PANOSSLAN VI-GNERON, "LA CROIX D OR" 8 place de la République 26000 V ALENCE.

Monsieur Bruno ALMERAS, 15 rue Charles Baudelaire 26000 VAT FNCE né à VALENCE le 04 Avril 1962, célibataire .

ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile qu'ils sont convenus de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

ARTICLE 1 - FORME
Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du Titre LX du Livre BI du Code civil et par les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET
La Société a pour objet :
- l'acquisition d'un immeuble sis à GRANGES LES VALENCE 176 Rue Jean Chièze, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,
- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles Ma Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION
La dénomination de la Société est SCI 2 A
Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile" et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL (suite AGE du 24 mars 2004)
Le siège social est fixé à CORNAS, 44 grande rue.
Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout
ailleurs par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 - DUREE
La durée de la Société est fixée à 99 aimées à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6 - APPORTS (lors de la constitution)

. Il est apporté en numéraire :

par Monsieur Patrick ALMERAS la somme de 75 000frs

par Monsieur Bruno ALMERAS la somme de 75 000frs

Soit au total la somme de 150 000 F. sur laquelle somme il a été effectivement versé dès avant ce jour, la somme de 65 000 F entre le mains de Monsieur Patrick ALMERAS désigné comme gérant, pour être versée dans la caisse sociale. Quant au solde, il sera libéré au fur et à mesure des besoins de la société, et sur simple réquisition de la gérance .

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL (modifié par AGE du 13/10/2021)

1°- Initialement, le capital social fixé à la somme de 22.867,35 euros a été divisé en 1.500 parts d'égal montant, numérotées de 1 à 1500, attribuées aux associés en proportion de leur apport :

- M Patrick ALMERAS : 750 parts n°1 à 750
- M Bruno ALMERAS : 750 parts n°751 à 1500

2°- suivant acte reçu par Me VIGNERON, notaire à VALENCE le 24 mars 2004, contenant cession de parts sociales, le capital a été réparti de la façon suivante :

- M Patrick ALMERAS : 750 parts n°1 à 750
- Mme Sylvie ALMERAS : 750 parts n°751 à 1500

3°- Suivant acte reçu par Me MARCARIAN-HULIN, notaire à GUILHERAND-GRANGES, le 14 octobre 2021, Monsieur Patrick ALMERAS et Madame Sylvie BRUN son épouse ont consenti une donation-partage à leurs trois enfants, de sorte que le capital est actuellement réparti de la façon suivante :

	Nue-propriété	Usufruit
M. Patrick ALMERAS		750 parts N°1 à 750
Mme Sylvie ALMERAS		750 parts N°751 à 1500
M. Jean-Baptiste ALMERAS	500 parts N°1 à 250 Et n°751 à 1000	
M. Rémy ALMERAS	500 parts N°251 à 500 Et n°1001 à 1250	
M Jonathan ALMERAS	500 parts N°501 à 750 Et n°1251 à 1500	
TOTAL	1500 parts	

ARTICLE 8 - COMPTES COURANTS

Tout associé, en accord avec la gérance, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales . Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec la gérance .

ARTICLE 9 – PARTS SOCIALES – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES (modifié par AGE du 13/10/2021)

Sauf dispositions contraires spécifiques stipulées aux présents statuts, à chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social, sauf dispositions contraires spécifiques stipulées aux présents statuts. Il est ici précisé que seuls les associés détenant la pleine propriété des parts sociales et ceux détenant l'usufruit des parts sociales assumeront seuls les pertes attachées aux parts.

Lorsque des parts sociales font l'objet d'un démembrement (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part), le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et les décisions extraordinaires des statuts ayant pour objet :

- l'affectation et la répartition des résultats,

- l'augmentation et la réduction du capital,

- les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant des parts sociales,

- la prorogation,

- le droit de vote,

- la révocation d'un gérant,

- ainsi que pour toute décision ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects des usufruitiers de parts sociales.

Le droit de vote appartient au nu-propriétaire pour toutes les décisions ordinaires et les décisions extraordinaires des statuts ayant pour objet :

- l'augmentation et la réduction du capital,

- la prorogation,

- le droit de vote,

- ainsi que toute décision ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects des usufruitiers de parts sociales.

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés et inopposables aux tiers.

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront 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 ou du majeur sous tutelle associé de la société.

ARTICLE 10- REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

ARTICLE 11 – PARTS SOCIALES – AGREMENT DES CESSIONS (modifié par AGE du 13/10/2021)

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique qui devra être reçu par le notaire désigné par la gérance. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code Civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées

Toutes cessions de parts, quel que soit la qualité du cessionnaire **sont soumises à l'agrément** préalable de la collectivité des associés donnée par une décision extraordinaire et à l'unanimité.

11-1. Dans le cas où un usufruitier (ou selon le cas un nu-propriétaire) viendrait à céder les droits lui appartenant et reposant sur des parts sociales démembrées, il sera tenu préalablement de faire connaître au nu-propriétaire (ou en cas de cession par un nu-propriétaire à l'usufruitier) l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de parts et aux mêmes conditions et modalités de paiement, le nu-propriétaire (ou en cas de cession par un nu-propriétaire, l'usufruitier) aura la préférence sur tout amateur ou acquéreur.

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

Dans le cas ou plusieurs usufruitiers (ou en cas de cession par un usufruitier, plusieurs nus propriétaires) viendraient à exercer ce droit de préférence, Ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun d'eux est titulaire des droits sur les parts concernées.

Ces dispositions s'appliqueront même si le cessionnaire des droits dont s'agit était un associé de la société.

Réglementation de ce pacte de Préférence

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, 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 et les droits cédés seront alors librement cessibles au profit d'un autre associé, usufruitier, nu-propriétaire ou plein-propriétaire.

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

Il est rappelé que dans le cas où l'usufruitier ou le nu propriétaire bénéficiaire du pacte de préférence ci-dessus viendraient à ne pas en user à leur profit, toutes cessions à un tiers étranger à la société sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés dans les conditions définies au présent article 11 pour les cessions de parts sociales.

11-2. Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à TROIS (3) MOIS à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'Assemblée des Associés se réunit dans le délai de DEUX (2) MOIS à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

L'ordre du jour porte sur l'agrément du projet de cession ainsi que, le cas échéant, sur l'autorisation à donner à la gérance de faire racheter par la société ou par telles autres personnes, celles des parts concernées qui ne seraient pas rachetées par les coassociés du cédant dans l'hypothèse de survenance d'une décision de refus d'agrément du projet de cession. La lettre de convocation rappelle aux associés tant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil que celles du présent article.

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, mais en ayant soin de respecter les dispositions de l'alinéa qui précède.

La décision de l'Assemblée sur le projet de cession est notifiée par le gérant au cédant et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

11-3. En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

11-4. En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés 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.

La proposition de rachat des coassociés contenant indication du nombre de parts désiré et le prix qui en est offert est notifiée à la société avant réunion de l'assemblée appelée à délibérer sur l'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La proposition n'est retenue qu'accompagnée du versement du prix offert entre les mains du notaire désigné par la gérance et consignation des frais dus à celui-ci.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes. Le reliquat non affecté est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à la proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombre entier, seront offertes par la gérance à toutes

personnes de son choix, dûment agréées par les associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux-ci de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la Société elle-même en vue d'être annulées.

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. La gérance peut impartir aux parties un délai qui ne peut être inférieur à QUINZE (15) JOURS pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréée.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Cédant et candidat acquéreur sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la Société dans le MOIS de la notification du rapport.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Si la renonciation émane du cédant celui-ci est également réputé avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation au rachat par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer un ou plusieurs autres candidats, le cas échéant, en honorant en priorité les demandes initiales d'associés qui n'avaient pas été entièrement satisfaites et en respectant les principes de la répartition ci-dessus énoncés.

11-5. Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de QUATRE (4) MOIS, à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa du 11-2 ci-dessus, 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 sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

11-6. Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

11-7. La régularisation incombe à la gérance. Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés, de comparaître aux jour et heure fixés, devant le notaire désigné par elle. Si l'une des parties ne comparait pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus de signer ou de non comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la société peut faire constater la cession par le Tribunal compétent.

11-8. Les frais et honoraires d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux.

Le cédant qui renonce à la cession de ses parts postérieurement à la désignation de l'expert supporte les frais et honoraires d'expert.

En cas de non réalisation du rachat des parts sociales par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs des cessionnaires désignés, les renonçant ou défaillants supporteront les frais d'expert au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

11-9. Par cessions au sens ci-dessus, il faut entendre, dès lors que les opérations concernées ont lieu entre vifs, toutes cessions à titre onéreux, toutes mutations à titre gratuit, tous échanges, tous apports à toutes personnes morales y compris dans une opération de fusion ou de scission, toutes attributions consécutives à un partage part anticipé réalisé par une personne

morale au bénéfice de l'un de ses membres et, plus généralement toute opération quelconque ayant pour but ou résultat le transfert entre vif de la propriété d'une ou plusieurs parts ou de droits d'usufruit ou de nue-propriété portant sur des parts sociales.

11-10. Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas ci-dessus fixée expressément a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

11-11. Si un usufruitier de parts sociales s'est porté acquéreur dans les conditions sus-indiquées sans que le ou les nus propriétaires n'aient exprimé la même volonté, il sera réputé s'être porté acquéreur des parts sociales en pleine propriété.

Il en sera de même pour le nu-propriétaire de parts sociales quand l'usufruitier desdites parts n'aura pas exprimé sa volonté.

Dans le cas où le nu-propriétaire et l'usufruitier auront tous deux décidé de se porter acquéreurs, ils seront réputés s'être portés acquéreurs 1'usufruitier pour 1'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété, et la valeur des parts sera répartie entre eux sur la base d'une évaluation économique de leurs droits respectifs en retenant comme critères :

-l'espérance de vie de l'usufruitier en prenant comme bases les dernières tables de mortalité publiées par l'INSEE,

- le rendement net de l'actif social au cours de l'exercice considéré.

- la valeur vénale des actifs sociaux à la date de la cession

Dans le cas ou plusieurs usufruitiers (ou en cas de cession par un usufruitier, plusieurs nus propriétaires) se porteraient concurremment acquéreurs des parts sociales concernées, ils seraient censés s'être portés acquéreurs dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la cession puissent être exercés à l'identique sur les parts acquises.

A défaut d'accord entre le nu-propriétaire et l'usufruitier sur la valeur de leurs droits respectifs, ils seront tenus de s'acquitter de la valeur de la pleine propriété des parts concernées à concurrence de 35% pour l'usufruitier et de 65% pour le nu-propriétaire, et il y aura entre eux solidarité et indivisibilité pour le paiement de l'intégralité de la somme due.

Tout désaccord survenant entre un nu-propriétaire et un usufruitier sur la détermination de la valeur de leurs droits respectifs, sera étranger à la société, et ils devront faire leur affaire personnelle entre eux de toute procédure tendant à la détermination de la valeur des droits respectifs acquis par chacun d'eux sans frais de quelque ordre que ce soit à la charge de la société.

Et, outre, il y aura solidarité et indivisibilité entre l'usufruitier et le nu-propriétaire pour le paiement du prix des parts acquises.

Nantissement des parts sociales :

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté à peine de nullité par acte authentique signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé doit obtenir par décision extraordinaire de la collectivité des associés, son agrément à un projet de nantissement dans les conditions stipulées supra.

Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée trois mois au moins avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de quinze jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée.

Si aucun associé n'exerce cette faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation et dispose pour ce faire d'un délai supplémentaire de 15 jours à compter du jour où il lui aura été signifié qu'aucun associé n'a exercé à son profit la faculté de substitution dont il vient d'être parlé.

Les dispositions de l'article 11-11 ci-dessus s'appliqueront pour le cas ou la faculté de substitution viendrait à être exercée par un usufruitier, un nu-propriétaire ou les deux.

Réalisation forcée de parts sociales.

La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné par application des dispositions visées supra, doit être notifiée six mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil en tenant compte de ce qui est dit supra.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue supra. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Les dispositions de l'article 11-11 ci-dessus s'appliqueront pour le cas où la faculté de substitution viendrait à être exercée par un usufruitier, un nu-propriétaire ou les deux.

ARTICLE 12 - RETRAIT OU DECES D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant la date d'effet.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais elle continuera avec le conjoint survivant ou les descendants du défunt sans qu'il soit besoin d'un agrément des associés. Si, par suite des règles de dévolution successorale, les parts du défunt passaient à toute autre personne, celle-ci devrait solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

ARTICLE 13 – GERANCE (modifié par AGE du 13/10/2021)

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Le ou les gérants sont révocables par décision des associés prise à l'unanimité. Ils peuvent démissionner de leurs fonctions, eu prévenant les associés par lettre recommandée individuelle.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société. Toutefois, à titre de règlement intérieur et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, il est convenu que le gérant ne peut sans y avoir été autorisé au préalable par une décision ordinaire des associés, acheter, vendre ou échanger tous immeubles, contracter des emprunts pour le compte de la Société, constituer une hypothèque sur un immeuble social et toutes garanties mobilières , immobilières ou autres .

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

Le gérant peut consentir hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société en vertu des pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, de délibérations ou délégations établies sous signatures privées, alors même que la constitution de l'hypothèque ou de la sûreté doit l'être par acte authentique.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'encre eux, précédée de la mention "Pour la société SCI 2 A", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant", "Un gérant" ou "Les gérants".

Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans ses rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations, et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 14 - DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation par correspondance. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte. Toutefois, la réunion d'une assemblée est obligatoire pour statuer sur les comptes sociaux.

Les décisions ordinaires sont prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

Les décisions extraordinaires sont prises par un ou plusieurs associés représentant plus des trois-quarts du capital social.

En cas de consultation écrite, la gérance adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à la gérance par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Chaque associé a le droit de participer à l'assemblée et dispose d'un nombre de voix égal à celui du nombre de parts qu'il possède. Il peut y être représenté par un autre associé, par son conjoint, ou par toute autre personne de son choix.

Les conditions et modalités de convocation et de délibération des associés en assemblée ou par consultation écrite sont fixées selon les dispositions des articles 1852 à 1856 du Code civil et 40 à 48 du décret du 3 juillet 1978.

ARTICLE 15 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 01 JANVIER et finit le 31 DECEMBRE.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 DECEMBRE 1994.

Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du 'plan comptable général 1982 excepté en ce qui concerne l'amortissement des immobilisations . Il ne sera pas comptabilisé d'amortissement des immobilisations sauf décision contraire des associés réunis en assemblée collective extraordinaire .

A la clôture de chaque exercice, la gérance établit les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe), l'inventaire ainsi qu'un rapport de gestion sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé.

Tous ces documents sont soumis aux associés réunis dans les six mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation du résultat.

ARTICLE 16 – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES – PERTES (modifié par AGE du 13/10/2021)

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires ; Il comprend un résultat ordinaire et un résultat extraordinaire déterminé ainsi qu'il est dit ci-après.

L'assemblée générale peut décider d'affecter le bénéfice ainsi constitué en report à nouveau bénéficiaire après application des dispositions ci-après tenant aux dividendes statutaire et exceptionnel.

Le résultat comprend :

a. Le résultat ordinaire constitué par les revenus des biens sociaux après déduction des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions. **En cas d'existence de parts sociales démembrées ce résultat revient à l'usufruitier.**

b. Le résultat extraordinaire, constitué par les plus-values résultant des cessions de biens intervenues au cours de l'exercice et des écarts de réévaluation constatées au cours du même exercice, après déduction de tous frais ou charges y afférents et des moins-values effectivement constatées au cours de l'exercice,

Etant toutefois précisé que seules les plus ou moins-values provenant de la cession de valeurs mobilières pourront se compenser, et qu'il ne pourra être fait de compensation entre plus ou moins-value de natures différentes, non plus qu'entre une plus-value et une moins-value de nature mobilière, dans cette dernière hypothèse, seule la plus-value sera retenue pour la détermination du résultat extraordinaire.

En cas d'existence de parts sociales démembrées ce résultat revient à l'usufruitier.

Le résultat ordinaire de l'exercice sera versé à l'usufruitier et au plein propriétaire ou porté à un poste de réserve dont il sera décidé la création par la collectivité des associés. Ce résultat pourra également être porté à un compte de report à nouveau.

En outre, les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur le surplus des réserves disponibles ; dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements seront effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou à défaut par la gérance.

Les pertes, s'il en existe, s'imputent en premier lieu sur les bénéfices en instance d'affectation, puis sur les réserves et enfin sur le capital, le solde s'il y avait lieu devant être supporté par les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital souscrit.

En cas d'existence de parts sociales démembrées, la quote-part dudit solde afférent à ces parts sera supporté par le seul usufruitier.

ARTICLE 17- DISSOLUTION

La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an. tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

ARTICLE 18- LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation.de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours où à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

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.

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. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

ARTICLE 19 - CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation tutu les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 20 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE - PUBLICITE - POUVOIRS

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés. Cependant, il a été accompli avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes suivants :

- signature d'un compromis de vente par les gérants sus nommés pour l'achat d'un appartement de type F3 situé 176 rue Jean Chièze 07500 GRANGES LES VALENCE en date du 16 Avril 1994.

L'immatriculation de la Société emportera, de plein droit, reprise par elle des dits engagements.

Tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Patrick ALMERAS pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ; pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- et généralement, au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

Pour mise à jour des statuts sur 10 pages.