RCS : NANTERRE
Code greffe : 9201

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 NANTERRE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2004 D 00236
Numéro SIREN : 452 047 616
Nom ou dénomination : STEFMIC

Ce dépôt a été enregistré le 09/04/2019 sous le numéro de dépôt 24756

SCI Stefmic

9, allée des fées

92160 Antony

Siret : 452 047 616 00019 / APE : 6820B
RCS Nanterre 452 047 616
N° gestion 2004 D 00236

NOS REF : STEFMIC – CESSION NUE-PROPRIETE 23.01.2019/ASSEMBLEE

Procès-verbal de la délibération de l'assemblée générale extraordinaire en date du 11 mars 2019

L'an deux mille dix-neuf,
Le onze mars à onze heures,
Les associés de la Société : **Stefmic**
Société Civile Immobilière au capital de **1.600, 00 €** divisé en **200 parts** de **8, 00 €** chacune dont le siège social est au **9, allée des Fées 92160 Antony.**

Se sont réunis au siège social sur la convocation qui leur a été faite par la Gérance.

La séance est ouverte sous la présidence de **Madame Esther Beniluz**, Gérante.

Le Président constate que sont présents à la réunion :

Madame Esther Beniluz, née Azancot	40 parts
Monsieur Benjamin Beniluz	40 parts
Monsieur Claude Miara	40 parts
Monsieur Michaël Beniluz	10 parts
Madame Johana Boutron, née Beniluz	10 parts
Monsieur Stéphane Miara	Absent
Madame Caroline Ducept, née MIARA	Absente

Soit un total de **140 parts**

Sur les **200 parts**, constituant le capital social.

Le Président constate, en conséquence, que l'assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise de plus des trois quarts du capital social.

Ordre du jour :

- ⇨ Approbation d'une donation de nue-propriété de parts sociales
- ⇨ Modification de l'article 25 des statuts
- ⇨ Mise en conformité des statuts.
- ⇨ Pouvoir et formalités.

Greffe du tribunal de commerce de Nanterre : dépôt N°24756 en date du 09/04/2019

Le président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

⇨ Le texte des résolutions qui seront proposées au vote de l'assemblée.

Première résolution : Approbation d'une donation de nue-propriété de parts sociales

L'assemblée générale des associés approuve la réalisation d'une donation-partage de nue-propriété de parts sociales intervenues ce jour, en même temps que la présente assemblée générale, à savoir :

1°) Entre Madame Esther Beniluz au profit de Monsieur Michaël Beniluz pour la nue-propriété de 10 parts, à compter de ce jour.

2°) Entre Madame Esther Beniluz au profit de Madame Johana Boutron pour la nue-propriété de 10 parts, à compter de ce jour.

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

Deuxième résolution : Modification de l'article 25 des statuts

Suite à différentes cessions de nue-propriété de parts sociales intervenues depuis la constitution de la société, les associés décident de modifier l'article 25 des statuts afin de les mettre en conformité avec les différentes cessions de nue-propriété de parts sociales, et ceci rétroactivement au 1er janvier 2019.

De ce fait, l'article 25 est modifié de la façon suivante :

Article 25 - Affectation et répartition des bénéfices

1 - Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

2 - Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Qui a droit aux distributions de bénéfices
Les dividendes prélevés sur le résultat de l'exercice ou du report à nouveau reviennent exclusivement à l'usufruitier, seule bénéficiaire des revenus des parts ou actions sur lesquelles porte son usufruit.

Qui a droit aux distributions de réserves, à compter du 1er janvier 2019
Le principe est que c'est le nu-propriétaire qui a droit aux distributions de réserves, dans la mesure où les bénéfices mis en réserve après le 1er janvier 2019, ont perdu leur nature de fruits et constituent un accroissement de l'actif social, revenant par conséquent au nu-propriétaire.

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

Troisième résolution : Mise en conformité des statuts

L'assemblée générale des associés décide de modifier les statuts afin de les mettre en conformité avec les résolutions approuvées ci-dessus.

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

Quatrième résolution : Pouvoirs et Formalités

L'assemblée générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à douze heures.

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

Madame Esther Beniluz,
née Azancot
" Lu et approuvé "

Madame Johana Boutron
née Beniluz
" Lu et approuvé "

Monsieur Benjamin Beniluz
" Lu et approuvé "

Monsieur Michaël Beniluz
" Lu et approuvé "

Monsieur Stéphane Miara
Absent

Monsieur Claude Miara
" Lu et approuvé "

Madame Caroline Ducept,
née Miara
Absente

COPIE AUTHENTIQUE

11 mars 2019

DONATION-PARTAGE
Par
Madame Tamo BENILUZ
A
Ses enfants

Sophie LOURME-BERTHAUT Grégory de SIMENCOURT
NOTAIRES
22 bis, avenue de Suffren
75015 PARIS

Greffe du tribunal de commerce de Nanterre : dépôt N°24756 en date du 09/04/2019

12581201
XL/XL/
L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
Le ONZE MARS,
A PARIS (9ème), 62, rue de Caumartin, au siège du cabinet d'expertise comptable BENILUZ,
PARDEVANT Maître Xavier LEVY Notaire soussigné de la Société Civile Professionnelle "Sophie LOURME-BERTHAUT et Grégory COTTEAU de SIMENCOURT, Notaires", titulaire d'un Office Notarial à la résidence de PARIS (15ème), 22bis Avenue de Suffren,

ONT COMPARU

Donateur

Madame Tamo Esther **AZANCOT**, secrétaire juridique, épouse de Monsieur Benjamin **BENILUZ**, demeurant à ANTONY (92160) 9 Allée des Fées.
Née à TANGER (MAROC) le 2 avril 1958.

Mariée à la mairie de PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) le 11 juin 1981 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

Ci-après dénommée le **"DONATEUR"**

Donataires

1°) Monsieur Michaël Isaac **BENILUZ**, cher d'entreprise, demeurant à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) 19 rue Roger Bacon.
Né à ANTONY (92160) le 31 mai 1987.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.

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

2°) Madame Johana Camille **BENILUZ**, expert-comptable et commissaire aux comptes, épouse de Monsieur Alexandre François **BOUTRON**, demeurant à LEVALLOIS-PERRET (92300) 34 rue André Citroën.
Née à AUBERVILLIERS (93300) le 11 juin 1985.

Mariée à la mairie de NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 12 mai 2010 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 Jean-Michel CORNET, notaire à PARIS 18ÈME ARRONDISSEMENT (75018), le 21 avril 2010.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

Qualités des donataires

Les **DONATAIRES** sont les seuls enfants du **DONATEUR**.

ELEMENTS PREALABLES

TERMINOLOGIE

Le mot « **DONATEUR** » sera employé au masculin singulier et désignera indifféremment toute personne physique homme ou femme, qu'il n'y en ait qu'une ou plusieurs.
Les mots « **DONATAIRE** » ou « **DONATAIRES** » désigneront indifféremment un ou plusieurs attributaires.

DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent :
- Que leur état civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.
- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.
- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement et spécialement pour le donateur de n'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 du **DONATAIRE**.

EXPOSE

La présente donation-partage est faite par un seul ascendant.
Le **DONATEUR** a pour ses seuls présomptifs héritiers les **DONATAIRES**.
En vue de prévenir toutes difficultés que pourraient faire naître, après son décès, le partage de certains de ses biens entre eux, le **DONATEUR** leur a proposé, ce qu'ils ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé desdits biens.

DONATION(S) ANTERIEURE(S) NON INCORPOREE(S)

Le **DONATEUR** déclare avoir consenti, jusqu'à ce jour, diverses donations qui sont rappelées ci-après pour le calcul des droits.

Il est 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.

Les dispositions de l'article 784 du Code général des impôts sont rapportées 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."

DONATION - PARTAGE

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

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

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

PLAN

Les présentes sont divisées en cinq parties :

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

- PREMIERE PARTIE – FORMATION DES LOTS

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

LOT UN

Dix (10) parts sociales de la Société dénommée STEFMIC, société civile au capital de 1.600 €, dont le siège est à ANTONY (92160), 9 Allée des Fées, identifiée

au SIREN sous le numéro 452047616 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

D'une valeur de VINGT-TROIS MILLE SIX CENT TRENTE-SEPT EUROS, ci 23 637,00 EUR

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de VINGT-TROIS MILLE SIX CENT TRENTE-SEPT EUROS, ci 23 637,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes, soit : ONZE MILLE HUIT CENT DIX-HUIT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES, ci 11 818,50 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée,

Une valeur de ONZE MILLE HUIT CENT DIX-HUIT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES ci 11 818,50 EUR

LOT DEUX

Dix (10) parts sociales de la Société dénommée STEFMIC, société civile au capital de 1.600 €, dont le siège est à ANTONY (92160), 9 Allée des Fées, identifiée au SIREN sous le numéro 452047616 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

D'une valeur de VINGT-TROIS MILLE SIX CENT TRENTE-SEPT EUROS, ci 23 637,00 EUR

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de VINGT-TROIS MILLE SIX CENT TRENTE-SEPT EUROS, ci 23 637,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** est évalué, eu égard à son âge à 5/10èmes, soit : ONZE MILLE HUIT CENT DIX-HUIT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES, ci 11 818,50 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée,

Une valeur de ONZE MILLE HUIT CENT DIX-HUIT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES ci 11 818,50 EUR

- DEUXIEME PARTIE - ATTRIBUTIONS

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

REPARTITION EGALITAIRE

Les biens donnés et à partager seront répartis égalitairement entre les **DONATAIRES**, à concurrence de 50% chacun et ce à titre de condition impulsive et déterminante des présentes sans laquelle les parties ne seraient pas intervenues.

Les attributions s'effectuent selon les modalités suivantes.

A Monsieur Michaël BENILUZ

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT UN** » pour une valeur en pleine-propriété de 23 637,00 EUR

A Madame Johana BOUTRON

Le lot ci-dessus intitulé « **LOT DEUX** » pour une valeur en pleine-propriété de 23 637,00 EUR

- TROISIEME PARTIE - CARACTERISTIQUES - CONDITIONS

CARACTERISTIQUES

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

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

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

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** se réserve l'exercice éventuel du droit de retour sur le ou les **BIENS** présentement donnés, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où :

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

En cas d'exercice du droit de retour, le **DONATEUR** pourra si bon lui semble demander une simple exécution en valeur, par dérogation à l'article 952 du Code civil. Si le **BIEN** a été aliéné, la restitution se fera sur sa valeur au jour de son aliénation, par dérogation à l'article 1352 du même Code.

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

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

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

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

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

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

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

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

ACTION REVOCATOIRE

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

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

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

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

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

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

3° S'il lui refuse des aliments."

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A ALIENATION

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

« *Lorsque, au jour de la donation ou postérieurement, le donateur et tous les héritiers réservataires 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.

EXECUTION DES DONS ET LEGS AU PROFIT DU CONJOINT DU DONATAIRE ET EXERCICE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** entend, que l'exercice du droit de retour ci-dessus prévu ne fasse pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou legs mais en usufruit seulement que les **DONATAIRES** pourraient faire au profit de leur conjoint sur tous les biens reçus.

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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 et de son conjoint.**

CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS MOBILIERS

PROPRIETE-JOUISSANCE - TITRES DE SOCIETE

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

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.

La société dont les titres sociaux sont aujourd'hui données sera informée de ces dispositions par les soins du **DONATEUR.**

CONDITIONS PARTICULIERES

Les **DONATAIRES** seront nus-propriétaires des parts sociales à compter de ce jour.

Toutefois, ils n'en auront la jouissance qu'au jour du décès du survivant de la DONATRICE et de son époux actuel, intervenant aux présentes, jour d'extinction de l'usufruit.

Réversion d'usufruit

La **DONATRICE** entend se réserver l'usufruit dont il s'agit sa vie durant et stipule l'usufruit sur l'ensemble des biens présentement donnés à son profit et jusqu'au décès du survivant d'elle et de son actuel époux, sans réduction au décès du prémourant, ce qui est accepté ci-après par son conjoint.

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.

Le notaire soussigné a porté à la connaissance des parties les dispositions du premier alinéa de l'article 265 du Code civil: *« Le divorce est sans incidence sur les avantages matrimoniaux qui prennent effet au cours du mariage et sur les donations de biens présents quelle que soit leur forme»* précisant que l'irrévocabilité des donations de biens présents ne s'appliquent pas aux donations entre époux de biens présents qui ne prennent pas effet au cours du mariage.

Les **DONATEURS** déclarent avoir connaissance des conséquences de la présente réversion par les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné, déclarant dès à présent se soumettre aux conditions et conséquences de cet usufruit.

Conditions d'exercice de l'usufruit réservé

Le ou Les usufruitiers jouiront raisonnablement des biens donnés.

De son côté, le **DONATAIRE** devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

CONDITIONS - PARTS SOCIALES

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données pour être déjà associé et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

Une copie à jour des statuts est annexée.

Les **DONATAIRES** déclarent également avoir parfaite connaissance de la situation comptable et financière de la société dont les parts sociales sont données pour être déjà associés.

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

L'article 12 des statuts de la société ne prévoit pas d'agrément dans l'hypothèse de la présente donation

Modification des statuts

Les statuts de la société seront modifiés à la diligence des parties.

Forme - condition et opposabilité des mutations

Au présent acte, intervient la DONATRICE, gérante de la société émettrice des parts données, laquelle :

- confirme que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente donation ;
- déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties, qu'elle accepte la présente donation de parts sociales et la reconnaît opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

Cette cession, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1865 du Code civil, n'est opposable aux tiers qu'après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Cette formalité sera effectuée aux frais et à la diligence de la DONATRICE

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.

- QUATRIEME PARTIE - FISCALITE

DONATIONS ANTERIEURES

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation, sous quelque forme que ce soit, antérieurement à ce jour, en dehors des donations ci-après exposées consenties depuis moins de quinze ans et pour lesquelles les **DONATAIRES** effectuent le rapport fiscal, savoir :

A Mme BOUTRON

1°) Donation suivant acte reçu par Me CORNET, notaire à PARIS, le 22 juillet 2009 pour une valeur de 125.000 Euros.

2°) Don manuel du 27 mai 2012, enregistré le 9 juillet 2012, numéro 2012/1108 au Pôle Enregistrement de PARIS 17e, bld de Reims pour une valeur de 9.923 Euros.

3°) Don manuel du 27 mai 2012, enregistré le 9 juillet 2012, numéro 2012/1109 au Pôle Enregistrement de PARIS 17e, bld de Reims, pour une valeur de 22.508 Euros.

4°) Don manuel du 16 juillet 2015, enregistré le 4 août 2015 au Pôle Enregistrement de NEUILLY SUR SEINE sous le numéro 2015/981, pour une valeur de 11.745 Euros.

5°) Don manuel du 16 juillet 2015, enregistré le 4 août 2015 au Pôle Enregistrement de NEUILLY SUR SEINE, pour une valeur de 18.914 Euros.

A Mr Michaël BENILUZ

1°) Donation suivant acte reçu par Me CORNET, notaire à PARIS, le 22 juillet 2009 pour une valeur de 125.000 Euros.

2°) Don manuel du 27 mai 2012, enregistré sous le numéro 2012/4328 au Pôle Enregistrement d'ISSY LES MOULINEAUX, pour une valeur de 9.923 Euros.

3°) Don manuel du 27 mai 2012, enregistré le 31 juillet 2012 au Pôle Enregistrement d'ISSY LES MOULINEAUX, pour une valeur de 22.508 Euros.

4°) Don manuel du 31 août 2015, enregistré le 28 septembre 2015 au Pôle Enregistrement d'ISSY LES MOULINEAUX sous le numéro 2015/3328, pour une valeur de 18.914 Euros.

DROITS

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

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

TABLEAU DES DROITS

Monsieur Michaël BENILUZ

- Part théorique	**11 819,00 EUR**
- Solde abattement légal disponible	**00,00 EUR**

- Base taxable : 11.819 Euros
Taxable à 20% soit 2.364 euros de droits

TABLEAU DES DROITS

Madame Johana BOUTRON

- Part théorique	**11 819,00 EUR**
- Abattement légal disponible	**00,00 EUR**

- Base taxable : 11.819 Euros
Taxable à 20% soit 2.364 euros de droits

- CINQUIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

INTERVENTION DU CONJOINT DU DONATEUR

Monsieur Benjamin **BENILUZ**, expert-comptable et commissaire aux comptes, époux de Madame Tamo Esther **AZANCOT**, demeurant à ANTONY (92160) 9 Allée des Fées.

Né à TANGER (MAROC) le 14 janvier 1954.

Marié à la mairie de PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) le 11 juin 1981 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

Lequel, connaissance prise des présentes, intervient :

1°) en qualité de conjoint commun en **BIENS** du DONATEUR à l'effet de donner son consentement aux présentes, conformément aux dispositions de l'article 1422 du Code civil, sans pour autant prendre la qualité de **DONATEUR**, à charge de percevoir une récompense lors de la liquidation de la communauté. Il déclare donner son consentement à la présente transmission, entendant ainsi par son intervention garantir le **DONATAIRE** contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel.

2°) pour déclarer avoir connaissance des présentes et de leurs conséquences par la lecture et les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné, et accepter la constitution d'usufruit successif faite à son profit.

RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

A titre de condition essentielle du présent acte, le **DONATEUR** exige, dans le cas où le **DONATAIRE** renoncerait à sa succession, que la présente donation soit rapportée à la succession conformément aux dispositions de l'article 845 du Code civil, et le rapport sera évalué conformément aux dispositions des articles 843 et suivants du Code civil.

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

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

Le **DONATEUR** impose au **DONATAIRE** 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.

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.

ENREGISTREMENT

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

FRAIS

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété aux parties qui pourront se faire délivrer, à leurs frais, ceux dont elles pourraient avoir besoin concernant les biens qui leur sont attribués.

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

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les

instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

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

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

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 sur treize pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES

ENREGISTRE AU S.I.E DE PARIS SAINT SULPICE
Le 29/03/2019 Dossier 2019 00014731 référence 7584P61 2019 N 01074
Reçu : quatre mille sept cent vingt-huit euros

POUR COPIE AUTHENTIQUE, certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 13 pages, sans renvoi ni mot nul.



Stefmic

S.C.I au Capital de **1.600, 00 €**
Divisé en **200 Parts** de **8, 00 €**
9, allée des Fées
92160 Antony

NOS REF:STATUTS DU 11.03.2019 (DONATION NUE-PROPRIETE)/STATUTS

Statuts

Modification suite à l'assemblée générale 11 mars 2019

(suite à une donation-partage de nue-propriété de parts sociales)

Greffe du tribunal de commerce de Nanterre : dépôt N°24756 en date du 09/04/2019

Stefmic

S.C.I au Capital de **1.600, 00 €**
Divisé en **200 Parts** de **8, 00 €**
9, allée des Fées
92160 Antony

Les soussignés :

1) **Madame Esther Azancot**, épouse Beniluz
Née le **2 avril 1958** à **Tanger** (Maroc)
De nationalité **française**
Demeurant au **9, aAllée des Fées 92160 Antony**

2) **Monsieur Benjamin Beniluz**
Né le **14 janvier 1954** au **Tanger** (Maroc)
De nationalité **française**
Demeurant au **9, allée des Fées 92160 Antony**

3) **Monsieur Claude Miara**
Né le **27 août 1940** à **Alger** (Algérie)
De nationalité **française**
Demeurant au **60, boulevard du Général Leclerc 92200 Neuilly-sur-Seine**

4) **Monsieur Stéphane Miara**
Né le **26 juillet 1967** à **Paris 17ème**
De nationalité **française**
Demeurant au **86, rue Vieille du Temple 75003 Paris**

5) **Madame Caroline Ducept**, née Miara
Née le **29 avril 1970** à **Neuilly-sur-Seine (92)**
De nationalité **française**
Demeurant au **14, rue de la Paix 33200 Bordeaux**

6) **Monsieur Michaël Beniluz**
Né le **31 mai 1987** à **Antony** (92)
De nationalité **française**
Demeurant au **19, rue Roger Bacon 75017 Paris**

7) **Madame Johana Boutron**, née Beniluz
Née le **11 juin 1985** à **Aubervilliers** (93)
De nationalité **française**
Demeurant au **34, rue André Citroën 92300 Levallois Perret**

Ont établi les statuts d'une société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

Article 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du code civil et par les articles 1 à 59 du Décret n° 78-704 du 3 Juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La société a pour objet :

- ⇨ L'acquisition, l'administration et l'exploitation de tous immeubles, locaux, appartements, terrains et biens immobiliers, en France et à l'Etranger.
- ⇨ Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Article 3 - Dénomination sociale

La société prend la dénomination de :

STEFMIC

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots '' Société Civile '' et de l'indication du capital social.

Article 4 - Durée

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Article 5 - Siège social

Le siège social est fixé au :

9, allée des Fées
92160 Antony

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

Article 6 – Apports – Capital social

A la création de la société, le capital social était réparti au prorata des parts sociales, à savoir :

1°) Madame Esther Beniluz, née Azancot	400, 00 €
2°) Monsieur Benjamin Beniluz	400, 00 €
3°) Monsieur Stéphane Miara	240, 00 €
4°) Madame Caroline Ducept, née Miara	240, 00 €
5°) Monsieur Claude Miara	320, 00 €
Soit la somme totale de	**1.600, 00 €**

En date du 27 mai 2012 : Suite à différentes cessions ou donations intervenues, le capital est réparti au prorata des parts sociales, à savoir :

1°) Madame Esther Beniluz, née Azancot	320, 00 €
2°) Monsieur Benjamin Beniluz	320, 00 €
3°) Monsieur Stéphane Miara	240, 00 €
4°) Madame Caroline Ducept, née MIARA	240, 00 €
5°) Monsieur Claude Miara	320, 00 €
6°) Monsieur Michaël Beniluz	80, 00 €
7°) Madame Johana Boutron, née Beniluz	80, 00 €
Soit la somme totale de	**1.600, 00 €**

En date du 16 janvier 2017 : Suite à différentes cessions intervenues, le capital est réparti au prorata des parts sociales, à savoir :

1°) Madame Esther Beniluz, née Azancot	320, 00 €
2°) Monsieur Benjamin Beniluz	160, 00 €
3°) Monsieur Stéphane Miara	240, 00 €
4°) Madame Caroline Ducept, née MIARA	240, 00 €
5°) Monsieur Claude Miara	320, 00 €
6°) Monsieur Michaël Beniluz	160, 00 €
7°) Madame Johana Boutron, née Beniluz	160, 00 €
Soit la somme totale de	**1.600, 00 €**

En date du 11 mars 2019 : Suite à une donation-partage de nue-propriété de parts sociales, le capital est réparti de la façon suivante :

	Pleine Propriété	Usufruit	Nue-Propriété
Madame Esther Beniluz	160,00 €	160,00 €	
Monsieur Benjamin Beniluz	160,00 €		
Monsieur Stéphane Miara	240,00 €		
Madame Caroline Ducept	240,00 €		
Monsieur Claude Miara	320,00 €		
Madame Johana Boutron	160,00 €		80,00 €
Monsieur Michaël Beniluz	160,00 €		80,00 €
Soit un total de	**1 440,00 €**	**160,00 €**	**160,00 €**

Les apporteurs s'obligent à verser lesdites sommes dans la Caisse Sociale aussitôt l'appel qui en sera fait par la gérance.

Toute somme non payée à la date où elle devait l'être est, de plein droit, et sans demande, productive d'intérêts au taux légal, au profit de la société, à compter de cette date, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Article 7 – Parts sociales

Le capital social est fixé à la somme de **1.600, 00 €** divisés en **200 parts** d'une valeur nominale de **8, 00 €**.

A la création de la société, la répartition des parts sociales était la suivante :

1°) Madame Esther Beniluz, née Azancot	50 parts
2°) Monsieur Benjamin Beniluz	50 parts
3°) Monsieur Stéphane Miara	30 parts
4°) Madame Caroline Ducept, née Miara	30 parts
5°) Monsieur Claude Miara	40 parts
Soit un total de	**200 parts**

En date du 27 mai 2012 : Suite à différentes cessions ou donations intervenues, la répartition des parts sociales est la suivante :

1°) Madame Esther Beniluz, née Azancot	40 parts
2°) Monsieur Benjamin Beniluz	40 parts
3°) Monsieur Stéphane Miara	30 parts
4°) Madame Caroline Ducept, née MIARA	30 parts
5°) Monsieur Claude Miara	40 parts
6°) Monsieur Michaël Beniluz	10 parts
7°) Madame Johana Boutron, née Beniluz	10 parts
Soit un total de	**200 parts**

En date du 16 janvier 2017 : Suite à différentes cessions intervenues, la répartition des parts sociales est la suivante :

1°) Madame Esther Beniluz, née Azancot	40 parts
2°) Monsieur Benjamin Beniluz	20 parts
3°) Monsieur Stéphane Miara	30 parts
4°) Madame Caroline Ducept, née MIARA	30 parts
5°) Monsieur Claude Miara	40 parts
6°) Monsieur Michaël Beniluz	20 parts
7°) Madame Johana Boutron, née Beniluz	20 parts
Soit un total de	**200 parts**

En date du 11 mars 2019, suite à une donation-partage de nue-propriété de parts sociales, par Mme Esther Beniluz, la répartition des parts sociales est la suivante :

	Pleine Propriété	Usufruit	Nue-Propriété	Parts ayant droit aux distributions de dividendes
Madame Esther Beniluz	20	20		40
Monsieur Benjamin Beniluz	20			20
Monsieur Stéphane Miara	30			30
Madame Caroline Ducept	30			30
Monsieur Claude Miara	40			40
Madame Johana Boutron	20		10	20
Monsieur Michaël Beniluz	20		10	20
Soit un total de	**180**	**20**	**20**	**200**

Article 8 - Augmentation et réduction du capital

1 - Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

2 - De même, le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou nom le même nominal.

Article 9 - Revendication par un conjoint commun en biens de la qualité d'associé

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article 12 pour les cessions à des personnes étrangères à la société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Article 10 - Dépôt de fonds

La société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces fonds, la fixation des intérêts, etc ... sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

Article 11 - Parts sociales

1°) Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

2°) Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

3°) Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

4°) Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

Article 12 - Cession des parts sociales

1°) La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du code civil, être signifiée à la société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

2°) Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant.

3°) Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 15 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 22 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la société.

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

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions susindiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat des dites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les

associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Article 13 - Transmission par décès des parts sociales

1 - En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé étant précisé que sauf en ce qui concerne le conjoint, et les héritiers ayant la qualité d'ascendant ou de descendant de l'associé décédé, tout autre héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associé qu'après agrément des autres associés.

2 - Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

3 - Sauf en ce qui concerne le conjoint, les ascendants ou les descendants de l'associé décédé, qui sont associés de plein droit, l'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donne dans le mois de cette production.

A cet effet dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il rejette l'agrément sollicité et dans l'affirmative le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

4 - Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé aux taux de 8% l'an depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

5 - A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires sont réputés agréés en tant qu'associés de la société.

Article 14 - Responsabilité des associés

1°) Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2°) Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite société et restée infructueuse.

Article 15 - Décès - incapacité - retrait d'un associé

1 - La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants, de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 21.

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

2 - Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminé, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

Article 16 - Réunion de toutes les parts sociales en une seule mains

1 - L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

2 - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

3 - La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Article 17 - Gérance

1 - La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 21.

2 - Dans les rapports avec les tiers, la Gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance pour les actes concernant la gestion courante, au nom de la Société, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux associés.

Il est ici souligné que l'activité de la société étant l'acquisition, l'administration et l'exploitation de tous immeubles, locaux, appartements, terrains et biens immobiliers, la gérance aura les pouvoirs de donner en garantie, sous forme d'hypothèque, tous biens qu'il aura acquis afin d'obtenir le financement et l'achat de ces affaires.

Il ne sera pas nécessaire d'établir un procès-verbal lui donnant les pouvoirs ci-dessus énoncés lors de la signature des actes d'achats de biens immobiliers devant notaire.

La Gérance aura le pouvoir d'acheter, de vendre, d'emprunter toute somme nécessaire pour le fonds de la Société ou d'hypothéquer le fonds de commerce de la Société.

Toutefois, si l'acte accompli par la Gérance ne relève pas de l'objet social et des actes de gestion courante, la Société pourra établir que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

Dans le cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus aux alinéas précédents. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers à moins qu'il ne soit établi et qu'ils en ont eu connaissance.

La Gérance est en droit de déléguer certains de ses pouvoirs à un ou plusieurs chefs de service de la Société pour des objets déterminés, toute délégation générale lui est interdite.
3 - Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

4 - La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

5 - Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

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

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

Article 18 - Décisions collectives des associés

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

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

Article 19 - Assemblée Générale

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

2 - Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 10 % du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

3 - Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. la lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

4 - Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

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

6 - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre singés par tous les associés présents et par les mandataires.

Article 20 - Consultations par correspondance

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

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

Le procès- verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés.

Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

Article 21 - Assemblée Générale Ordinaire

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

2 - Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

Article 22- Assemblée Générale Extraordinaire

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

Elle est notamment compétente pour décider :

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

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

Article 23 - Exercice social

L'exercice social commence le **1er janvier** et finit le **31 décembre** de chaque année.

Article 24 - Comptes sociaux

1 - Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

2 - En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Article 25 - Affectation et répartition des bénéfices

1 - Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

2 - Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Qui a droit aux distributions de bénéfices
Les dividendes prélevés sur le résultat de l'exercice ou du report à nouveau reviennent exclusivement à l'usufruitier, seule bénéficiaire des revenus des parts ou actions sur lesquelles porte son usufruit.

Qui a droit aux distributions de réserves, à compter du 1er janvier 2019
Le principe est que c'est le nu-propriétaire qui a droit aux distributions de réserves, dans la mesure où les bénéfices mis en réserve après le 1er janvier 2019, ont perdu leur nature de fruits et constituent un accroissement de l'actif social, revenant par conséquent au nu-propriétaire.

Article 26 - Liquidation de la société

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

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

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

Article 27 - Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

Article 28 - Personnalité Morale - Immatriculation

1 - La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera reprise de ces actes et des engagements qui en résulteront par la société.

Article 29 - Publicité - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

Fait à Antony, en trois originaux
Le 23 janvier 2019

Madame Esther Beniluz,
Gérante

Madame Johana Boutron

Monsieur Benjamin Beniluz

Monsieur Michaël Beniluz

Monsieur Stéphane Miara
Absente

Monsieur Claude Miara

Madame Caroline Ducept,
née Miara
Absente