

RCS : LISIEUX  
Code greffe : 1407

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 LISIEUX atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2011 D 00226  
Numéro SIREN : 529 387 292  
Nom ou dénomination : LE CLOS DES PRESLES

Ce dépôt a été enregistré le 03/11/2020 sous le numéro de dépôt 2509



5506701  
SC/VP/JBA

**L'AN DEUX MILLE VINGT,  
LE SIX JANVIER  
A PARIS (7ème arrondissement), 60 boulevard de la Tour Maubourg,  
dans les locaux du Conseil Supérieur du Notariat,  
PARDEVANT Maître Sandrine CHONE, Notaire Associé de la Société  
d'exercice libéral par actions simplifiée « CHONE et ASSOCIES », titulaire d'un  
Office Notarial à SAINT NICOLAS DE PORT (Meurthe-et-Moselle), 16, Place Jean  
Jaurès,**

**EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE  
TRANSGENERATIONNELLE**

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### DONATEURS

1/ Monsieur Thomas **GIOVANOPOULOS**, retraité, demeurant à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015) 9 rue Mathurin Régnier.

Né à KORIFI - PROVINCE DE THESSALONIQUE (GRECE) le 4 février 1939.

Epoux séparé judiciairement de corps suivant décision rendue par le Tribunal de grande instance de PARIS (75000) le 7 juillet 2000 de Madame Poulchéria **SOLOPOTIA**,

Actuellement soumis au régime de la séparation de biens pure et simple aux termes du jugement ci-dessus visé.

Initialement marié sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS (12<sup>ème</sup>), le 11 mars 1967.

De nationalité Grecque.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

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

2/ Madame Poulchéria **SOLOPOTIA**, retraitée, demeurant à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015) 9 rue Mathurin Régnier.

Née à KOLINDROS - PROVINCE DE PIERIAS (GRECE) le 7 septembre 1946.

Epouse séparée judiciairement de corps suivant décision rendue par le Tribunal de grande instance de PARIS (75000) le 7 juillet 2000 de Monsieur Thomas **GIOVANOPOULOS**,

Actuellement soumis au régime de la séparation de biens pure et simple aux termes du jugement ci-dessus visé.

Initialement mariée sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS (12<sup>ème</sup>), le 11 mars 1967.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après figurant sous le nom la "**DONATRICE**".

Monsieur GIOVANOPOULOS et Madame SOLOPOTIA pouvant également ci-après figurer sous le nom les "**DONATEURS**"

#### DONATAIRES

3/ Madame Maria **GIOVANOPOULOS**, épouse de Monsieur Jean-Michel Albert **AVON**, demeurant à ISSY LES MOULINEAUX 54 avenue du Gal de Gaulle.

Née à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 21 novembre 1969.

Mariée à la mairie de EGUILLES (13510) le 29 mai 2004 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 Xavier LEMAIRE, notaire à CHAMPIGNY SUR MARNE, le 14 mai 2004.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

#### **FILLE DES DONATEURS**

4/ Monsieur Georges **GIOVANOPOULOS**, époux de Madame Isabelle Solange Elyane **BORG**, demeurant à GOURNAY-SUR-MARNE (93460) 46 rue Henri IV.

Né à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 11 septembre 1975.

Marié à la mairie de SCEAUX (92330) le 28 octobre 2006 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 Xavier LEMAIRE, notaire à CHAMPIGNY SUR MARNE, le 3 octobre 2006.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

#### **FILS DES DONATEURS**

5/ Monsieur Philippe Constantin **GIOVANOPOULOS**, commercial, époux de Madame Debora **FORLER**, demeurant à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) 90 rue du Gouverneur Eboué.

Né à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) le 15 décembre 1980.

Marié à la mairie de BERNARDSWILLER (67210) le 11 juillet 2015 sous le régime de la participation aux acquêts, tel qu'il est défini par les articles 1569 et suivants du Code civil, en vertu du contrat de mariage reçu par Maître Anne RENOUX-FONTAINE, notaire à SARCELLES (95200), le 5 juin 2015.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

#### **FILS DES DONATEURS**

6/ Mademoiselle Ariane Liliane Poulcheria **AVON**, lycéenne, demeurant à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) 54 avenue du Gal de Gaulle.  
Née à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015) le 21 novembre 2004.  
Célibataire.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**PETITE FILLE DES DONATEURS  
ET FILLE DE MADAME MARIA AVON**

7/ Monsieur Thomas Jean-Pierre Yannis **GIOVANOPOULOS**, collégien, demeurant à GOURNAY-SUR-MARNE (93460) 46 rue Henri IV.  
Né à ANTONY (92160) le 11 août 2007.  
Célibataire, mineur.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

8/ Monsieur Olivier Armand Philippe **GIOVANOPOULOS**, écolier, demeurant à GOURNAY-SUR-MARNE (93460) 46 rue Henri IV.  
Né à ANTONY (92160) le 4 septembre 2012.  
Célibataire, mineur.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

9/ Monsieur Anthony Romain Jean-Pierre **GIOVANOPOULOS**, demeurant à ANTONY (92160) 46 rue Henri IV.  
Né à ANTONY (92160) le 24 décembre 2017.  
Célibataire, mineur.  
Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

**PETITS-ENFANTS DES DONATEURS  
ENFANTS DE MONSIEUR GEORGES GIOVANOPOULOS**

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

**PRESENCE REPRESENTATION**

Monsieur Thomas **GIOVANOPOULOS** est présent.

Madame Poulchéria **GIOVANOPOULOS** est présente.

Madame Maria **AVON** est présente.

Monsieur Georges **GIOVANOPOULOS** est présent.

Monsieur Philippe **GIOVANOPOULOS** est présent.

Mademoiselle Ariane **AVON** est représentée par Madame Maria AVON, sa mère, agissant en qualité de représentant légal conformément à l'article 935 du Code Civil.

Les mineurs Thomas, Olivier et Anthony **GIOVANOPOULOS** sont représentés par Monsieur Georges GIOVANOPOULOS, leur père, agissant en qualité de représentant légal conformément à l'article 935 du Code Civil.

### TERMINOLOGIE

Pour la compréhension des présentes, il est préalablement fait observer que :

- Le mot « **DONATEUR** », « **DONATRICE** » ou « **DONATEURS** » désigneront Monsieur Thomas GIOVANOPOULOS et Madame Poulchéria GIOVANOPOULOS.

- Les mots « **DONATAIRE** » ou « **DONATAIRES** » désigneront Madame Maria AVON, Monsieur Georges GIOVANOPOULOS, Monsieur Philippe GIOVANOPOULOS, Mademoiselle Ariane AVON, Monsieur Thomas GIOVANOPOULOS, Monsieur Olivier GIOVANOPOULOS et Monsieur Anthony GIOVANOPOULOS.

- Les mots « **ENFANTS DES DONATEURS** » désigneront Madame Maria AVON, Monsieur Georges GIOVANOPOULOS et Monsieur Philippe GIOVANOPOULOS

- Les mots « **PETITS-ENFANTS DU DONATEUR** » désigneront Mademoiselle Ariane AVON, Monsieur Thomas GIOVANOPOULOS, Monsieur Olivier GIOVANOPOULOS et Monsieur Anthony GIOVANOPOULOS.

- Le mot « **AUTEUR** » désignera indifféremment le père ou la mère de la personne dont il est question.

- Le mot « **SOUCHE** » désignera indifféremment **UN ENFANT DES DONATEUR** et ses propres enfants.

**Préalablement à la DONATION-PARTAGE TRANSGENERATIONNELLE objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :**

### EXPOSE

#### PREMIERE OBSERVATION :

#### DECLARATIONS PREALABLES

Les parties déclarent :

- Que leur état-civil et leur domicile est celui indiqué aux présentes.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile, à l'exception de ce qui est indiqué en tête des présentes, concernant Mademoiselle Ariane AVON, Messieurs Thomas, Olivier et Anthony GIOVANOPOULOS.
- 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 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**.

#### DEUXIEME OBSERVATION :

#### DONATION-PARTAGE CONJONCTIVE TRANSGENERATIONNELLE

Les **DONATEURS** déclarent être désireux de procéder à un partage anticipé d'une partie de leur succession future entre leurs enfants et leurs petits-enfants, afin de leur constituer un patrimoine ainsi que les y autorise l'article 1075-1 du Code Civil.

Ils ont proposé à leurs trois enfants, seuls présomptifs héritiers à ce jour, de procéder à une donation-partage portant sur les biens ci-après désignés en souhaitant que leurs propres descendants y soient allotés, pour partie, en leur lieu et place, comme les y autorise l'article 1078-4 du Code Civil.

Madame Maria AVON et Monsieur Georges GIOVANOPOULOS ont donné leur accord et le réitéreront aux termes du présent acte.

**TROISIEME OBSERVATION :**

**ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE**

Le **DONATEUR** déclare n'avoir effectué avant ce jour aucune donation au profit des **DONATAIRES** pouvant entrer dans le cadre des dispositions de l'article 784 du Code général des impôts.

**QUATRIEME OBSERVATION**

**CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE « LE CLOS DES PRESLES »**

Suivant acte reçu par Maître Anne RENOUX-FONTAINE, notaire à SARCELLES, le 9 décembre 2010, il a été constitué la société ayant actuellement les caractéristiques suivantes :

Forme juridique :  
Société civile immobilière

Dénomination sociale :  
LE CLOS DES PRESLES

Durée :  
99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés intervenue le 12 décembre 2011.

Siège social :  
35 avenue du Président Kennedy 14360 TROUVILLE SUR MER

Objet social :

L'objet social tel qu'il résulte des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« La société a pour objet :

- *L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.*
- *La réalisation d'opérations de construction et de rénovation de tous biens immobiliers, dès lors que ces opérations conservent un caractère civil.*
- *La prise de participations ou d'intérêts dans toutes sociétés ayant un objet similaire ou connexe à celui de la société, sous la stricte réserve que ces prises de participation ne puissent en rien affecter le caractère civil de la société.*
- *La gestion de ses participations ainsi que l'exercice de tous les droits y attachés.*
- *La propriété et la gestion de tous titres, droits sociaux et valeurs mobilières de placement, obligations et généralement toutes opérations financières de placement de capitaux.*

*Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement, notamment le cautionnement hypothécaire non rémunéré.*

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

Capital social :

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 E), divisé en 100 parts de DIX EUROS (10,00 E), chacune, numérotées de 1 à 100 inclus.

Répartition actuelle du capital social :

Par suite des apports effectués à la constitution de la société, le capital social est actuellement réparti de la manière suivante :

Madame Poulchéria GIOVANOPOULOS : cinquante cinq parts sociales numérotées de 1 à 55	55 parts
Madame Maria AVON : trente parts sociales numérotées de 56 à 85	30 parts
Monsieur Philippe GIOVANOPOULOS : quinze parts sociales numérotées de 86 à 100	15 parts

Mutation d'actions :

L'article 12 des statuts stipule :

« *Mutation entre vifs*

*Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code Civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées.*

*Toutefois, de convention expresse entre les parties :*

- *Aucune cession de parts ne sera possible dans un délai de quinze (15) ans à compter de la signature des présents statuts, et ce quelle que soit l'identité du cessionnaire,*
- *Au-delà du délai de quinze ans, il sera nécessaire d'obtenir l'agrément de tous les associés.*

*Par exception à ce qui précède, les parts sont librement cessibles au profit d'un associé, sans agrément préalable.*

*Il en va de même si la cession porte sur l'usufruit ou la nue-propriété de parts sociales. »*

Gérance :

Les fonctions de gérant sont exercées par Madame Poulchéria GIOVANOPOULOS susnommée.

Immatriculation :

La société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, le 16 décembre 2011. Son siège a été transféré. Elle est maintenant immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LISIEUX. Elle est identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 529 387 292. Un extrait Kbis est annexé aux présentes.

Exercice social :

L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

Régime fiscal :

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

Indivisibilité des parts sociales :

L'article 11 des statuts stipule :

« ...

#### Démembrement de propriété

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, les usufruitiers, sous réserve du droit de participation à l'assemblée des nus-proprétaires ci-après défini, exercent seul le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée, qu'il s'agisse de décisions prises dans une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire ou qu'il s'agisse d'une décision constatée par un acte.

Les nus-proprétaires doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués dans les formes définies ci-dessous à toutes les assemblées générales dans lesquelles les usufruitiers exercent seuls leur droit de vote. Ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au droit de vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès-verbal leurs observations éventuelles. La même faculté leur est offerte en cas de consultation écrite. »

#### Patrimoine de la société :

Les parties déclarent parfaitement connaître les situations patrimoniale et financière de la société « LE CLOS DES PRESLES » pour avoir pu prendre dès avant ce jour tous renseignements utiles à ce sujet. Les parties dispensent le notaire soussigné de toute obligation d'information à cet égard.

Les parties déclarent, sous leur entière responsabilité, que la valeur globale de la société « LE CLOS DES PRESLES » s'élève à la somme de 80.000,00 E, soit une valeur vénale unitaire par part sociale de 800,00 €. Cette évaluation a été effectuée en dehors de l'intervention du notaire soussigné, qui a averti les parties des risques inhérents à une évaluation erronée, ce qu'elles reconnaissent.

#### Absence de procédure collective et de nantissement sur parts sociales :

Il résulte d'un certificat délivré par le greffe du tribunal de commerce de LISIEUX, le 2 janvier 2020, que la société « LE CLOS DES PRESLES » ne fait l'objet, à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2020, d'aucune procédure collective. Ledit certificat est ci-après demeuré annexé.

La **DONATRICE** déclare que cette situation est demeurée inchangée à ce jour.

La **DONATRICE** déclare que les titres sociaux de la société « LE CLOS DES PRESLES » objet des présentes ne sont grevés, à cette date, d'aucune inscription de privilège de nantissement.

**CECI EXPOSE** il est passé à la donation-partage conjonctive transgénérationnelle objet du présent acte.

### **DONATION-PARTAGE CONJONCTIVE TRANSGENERATIONNELLE**

Les **DONATEURS** ont, par ces présentes, fait donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075-1 et suivants du Code civil.

Aux **DONATAIRES**, savoir :

- leurs trois enfants et seuls présomptifs héritiers, qui acceptent expressément,
- et leurs quatre petits-enfants, seuls vivants à ce jour, ce qui est accepté expressément par leurs représentants.

Des **BIENS** ci-après désignés.

La présente donation-partage est conjonctive.

Pour plus de clarté, les présentes sont divisées en cinq parties :

**PREMIERE PARTIE :           MASSE DES BIENS A DONNER ET A PARTAGER**

DEUXIEME PARTIE :	ATTRIBUTIONS – DROITS DES PARTIES
TROISIEME PARTIE :	CARACTERES ET CONDITIONS
QUATRIEME PARTIE :	FISCALITE
CINQUIEME PARTIE :	DISPOSITIONS DIVERSES

## PREMIERE PARTIE

### MASSE DES BIENS A DONNER ET A PARTAGER

#### - Biens propres de Monsieur Thomas GIOVANOPOULOS

##### Article un

La nue-propriété du bien ci-après désigné :

##### A PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT 38 Rue de Saint Quentin :

Dans un ensemble immobilier sis à PARIS (10<sup>ème</sup> arrondissement), 38 rue de Saint Quentin,  
Figurant au cadastre sous les références

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	71	38 rue de Saint Quentin	00 ha 02 a 67 ca

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique en deux lots-volumes numéros 1001 et 1002 par Maître MALET, notaire à PARIS, le 10 mai 2001, publié au service de la publicité foncière de PARIS III, le 15 juin 2001 volume 2001P numéro 3467,

Le lot 1001 est composé du tréfonds propriété de la REGIE AUTONOME DES TRANSPORTS PARISIENS suite à l'acte publié le 20 février 1980 volume 2833 numéro 5.

##### Désignation des biens dépendant du lot de volume numéro 1002.

##### Lot numéro cent seize (116) :

Au sixième étage, portes 2 et 3, deux pièces, cuisine.

Et les trente-quatre millièmes (34 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

##### Lot numéro cent trente-sept (137) :

Au sous-sol une cave portant le numéro 20.

Et les un millième (1 /1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

##### Règlement de copropriété et état descriptif de division

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GROSSE,

Notaire à PARIS, le 6 novembre 1986, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 3, le 19 avril 1951 volume 1381 numéro 16.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître COLLET, Notaire à PARIS, le 19 juillet 1951, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 3, le 27 juillet 1951 volume 1417 numéro 45.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHARDON, Notaire à PARIS, le 3 mars 1970, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 3, le 2 avril 1970 volume 8813 numéro 1.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MILLIER, Notaire à PARIS, le 25 janvier 1980, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 3, le 20 février 1980 volume 2833 numéro 5.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GROSSE, Notaire à PARIS, le 28 février 1994, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 3, les 3 et 20 mai 1994 volume 1994 P numéros 1902, 1903 et 1904.

Suivi d'une attestation rectificative en date du 16 mai 1994 publié au au service de la publicité foncière de PARIS 3, le 20 mai 1994 volume 1994P numéro 2783.

- aux termes d'un acte reçu par Maître FORTIER, Notaire à PARIS, le 25 octobre 1996, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 3, le 17 décembre 1996 volume 1996 P numéros 6809, 6810 et 6811.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MALET, Notaire à PARIS, le 10 mai 2001, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 3, le 15 juin 2001 volume 2001 P numéro 3467, contenant état descriptif en deux lots de volume et refonte du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

#### **Effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître ABDOU PENE notaire à PARIS le 9 août 2006, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 16 août 2006, volume 2006P, numéro 5074.

#### **Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280.000,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 30% soit QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE EUROS,

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE EUROS,

Ci, ..... 196.000,00 EUR

**Ensemble** ..... **196.000,00 EUR**

#### **- Biens propres de Madame Poulchéria GIOVANOPOULOS**

#### **Article deux**

**La nue-propriété** du bien ci-après désigné :

**A PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT 9 Rue Mathurin Regnier :**

Dans un ensemble immobilier sis rue Mathurin Régnier  
et rue de Vaugirard

Section	N°	Lieudit	Surface
CH	76	3 rue Mathurin Régnier	00 ha 26 a 13 ca

**Lot numéro cent quarante-quatre (144) :**

Dans le bâtiment "Mathurin Régnier", au sixième étage, escalier B, un appartement composé d'une entrée, trois pièces principales, cuisine, salle de bains, WC.

Et les cinquante et un /dix millièmes (51 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

**Règlement de copropriété et état descriptif de division**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BUCAILLE, Notaire à PARIS, le 6 avril 1959 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 7, le 17 avril 1959 volume 6701 numéro 3051.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, Notaire à PARIS, le 22 septembre 1964, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 7, le 20 octobre 1964 volume 8801 numéro 8897.

- aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, Notaire à PARIS, le 30 décembre 1968, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 7, le 11 février 1969 volume 11252 numéro 1776.

- aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, Notaire à PARIS, le 22 novembre 1984, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 7, le 19 décembre 1984 volume 6101 numéro 16.

- aux termes d'un acte reçu par Maître LODIER, Notaire à VANVES (HAUTS-DE-SEINE), le 2 mars 1993, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 7, le 31 mars 1993 volume 1993P numéro 1888.

- aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, Notaire à PARIS, le 19 mars 1997, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 7, le 9 mai 1997 volume 1997P numéro 3446.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CARRE FRANCOIS, Notaire à PARIS, le 28 juin 2011, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 7, le 4 août 2011 volume 2011P numéro 5343.

**Effet relatif**

Partage suivant acte reçu par Maître LEMAIRE notaire à CHAMPIGNY SUR MARNE le 27 juin 2000, publié au service de la publicité foncière de PARIS 7 le 17 novembre 2000, volume 2000P, numéro 8544.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 30% soit CENT VINGT MILLE EUROS,

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS,  
 Ci, ..... 280.000,00 EUR

### **Article trois**

La nue-propriété des 55 parts sociales numérotées de 1 à 55 de la société civile immobilière dénommée "LE CLOS DES PRESLES" dont le siège social est à TROUVILLE (14360), 35 avenue du Président Kennedy au capital de 1.000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 529387292, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LISIEUX.

### **Evaluation**

Evaluées pour la totalité en pleine propriété à QUARANTE-QUATRE MILLE EUROS (44.000,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 30% soit TREIZE MILLE DEUX CENTS EUROS,

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de TRENTE MILLE HUIT CENTS EUROS,  
 Ci, ..... 30.800,00 EUR

**Ensemble** ..... **310.800,00 EUR**

**Valeur totale de la masse** ..... : **506.800,00 EUR**

## **DEUXIEME PARTIE**

### **DROITS DES PARTIES – ATTRIBUTIONS DES LOTS**

#### **DROIT DES PARTIES**

La masse des biens à partager telle que définie ci-dessus est évaluée à CINQ CENT SIX MILLE HUIT CENTS EUROS (506.800,00 EUR),

Il est convenu à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que les biens donnés et partagés seront répartis inégalement entre les souches, selon les modalités suivantes :

Les droits de la souche de Madame Maria AVON dans la masse des biens donnés et à partager seront de 43,094 %, soit DEUX CENT DIX HUIT MILLE QUATRE CENT EUROS 218.400,00 Euros  
 Dont droits de Madame Maria AVON : 32,833 %, soit 166.400,00 Euros  
 Et droits de Mademoiselle Ariane AVON : 10,261 %, soit 52.000,00 Euros.

Les droits de la souche de Monsieur Georges GIOVANOPOULOS dans la masse des biens donnés et à partager seront de 55,249 %, soit DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS 280.000,00 Euros  
 Dont droits de Monsieur Georges GIOVANOPOULOS : 25,06 %, soit 127.000,00 Euros.  
 Droits de Monsieur Thomas GIOVANOPOULOS : 10,063 %, soit 51.000,00 Euros

Droits de Monsieur Olivier GIOVANOPOULOS : 10,063  
%, soit 51.000,00 Euros  
Et droits de Monsieur Anthony GIOVANOPOULOS :  
10,063 %, soit 51.000,00 Euros

Les droits de Monsieur Philippe GIOVANOPOULOS  
dans la masse des biens donnés et à partager seront de 1,657  
%, soit HUIT MILLE QUATRE CENT EUROS 8.400,00 Euros

Total 506.800,00 Euros

### **ATTRIBUTIONS**

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

#### **Attributions à Madame Maria AVON**

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte :

**- Les 144/196èmes en nue-propiété du bien désigné à l'article un de la masse**

A savoir des lots 116 et 137 dépendant de l'ensemble  
immobilier sis à PARIS (10<sup>ème</sup>), 38 rue de Saint Quentin

Lesdits lots évalués à DEUX CENT QUATRE-VINGT  
MILLE EUROS (280.000,00 EUR),

Soit pour 144/196èmes : DEUX CENT CINQ MILLE  
SEPT CENT QUINZE EUROS (205.714,28 EUR)

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le  
**DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 30% soit 61.714,28  
Euros

Valeur de la nue-propiété donnée : CENT  
QUARANTE-QUATRE MILLE EUROS,  
Ci,..... 144.000,00 EUR

**- La nue-propiété des 40 parts sociales** numérotées de 1 à 40 de la  
société civile immobilière dénommée "LE CLOS DES PRESLES" dont le siège social  
est à TROUVILLE (14360), 35 avenue du Président Kennedy au capital de 1.000,00  
EUR, identifiée sous le numéro SIREN 529387292, immatriculée au Registre du  
Commerce et des Sociétés de LISIEUX.

Evaluées en pleine propriété à TRENTE-DEUX MILLE  
EUROS (32.000,00 EUR)

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la  
**DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 30% soit 9.600,00  
Euros

Valeur de la nue-propiété donnée VINGT-DEUX  
MILLE QUATRE CENTS EUROS,  
Ci,..... 22.400,00 EUR

**Soit total de ses droits dans la masse ..... 166.400,00 EUR**

**Attributions à Mademoiselle Ariane AVON**

Il lui est attribué, ce qui est accepté en son nom par son représentant :

**- Les 52/196èmes en nue-propriété du bien désigné à l'article un de la masse**

A savoir des lots 116 et 137 dépendant de l'ensemble immobilier sis à PARIS (10<sup>ème</sup>), 38 rue de Saint Quentin

Lesdits lots évalués à DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280.000,00 EUR),

Soit pour 52/196èmes : SOIXANTE-QUATORZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET SOIXANTE ET ONZE CENTIMES (74.285,71 EUR)

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR** évalué, eu égard à son âge, à 30% soit 22.285,71 Euros.

Valeur de la nue-propriété donnée CINQUANTE-DEUX MILLE EUROS,  
Ci,..... 52.000,00 EUR

-----  
**Soit total de ses droits dans la masse ..... 52.000,00 EUR**

**Attributions à Monsieur Georges GIOVANOPOULOS**

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

**- Les 127/280èmes en nue-propriété du bien désigné à l'article deux de la masse**

A savoir du lot 44 de l'ensemble immobilier sis à PARIS (15<sup>ème</sup>), 9 rue Mathurin Régnier.

Ledit lot évalué à QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 EUR)

Soit pour 127/280èmes CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE QUATRE CENT VINGT-HUIT EUROS ET CINQUANTE-SEPT CENTIMES (181.428,57 EUR)

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 30% soit 54.428,57 Euros.

Valeur de la nue-propriété donnée CENT VINGT-SEPT MILLE EUROS,  
Ci,..... 127.000,00 EUR

-----  
**Soit total de ses droits dans la masse ..... 127.000,00 EUR**

**Attributions à Monsieur Thomas GIOVANOPOULOS**

Il lui est attribué, ce qui est accepté en son nom par son représentant :

**- Les 51/280èmes en nue-propiété du bien désigné à l'article deux de la masse**

A savoir du lot 44 de l'ensemble immobilier sis à PARIS (15<sup>ème</sup>), 9 rue Mathurin Régnier.

Ledit lot évalué à QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 EUR)

Soit pour 51/280èmes SOIXANTE-DOUZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET QUATORZE CENTIMES (72.857,14 EUR)

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 30% soit 21.857,14 Euros.

Valeur de la nue-propiété donnée CINQUANTE ET UN MILLE EUROS,  
Ci,..... 51.000,00 EUR

**Soit total de ses droits dans la masse ..... 51.000,00 EUR**

**Attributions à Monsieur Olivier GIOVANOPOULOS**

Il lui est attribué, ce qui est accepté en son nom par son représentant :

**- Les 51/280èmes en nue-propiété du bien désigné à l'article deux de la masse**

A savoir du lot 44 de l'ensemble immobilier sis à PARIS (15<sup>ème</sup>), 9 rue Mathurin Régnier.

Ledit lot évalué à QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 EUR)

Soit pour 51/280èmes SOIXANTE-DOUZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET QUATORZE CENTIMES (72.857,14 EUR)

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 30% soit 21.857,14 Euros.

Valeur de la nue-propiété donnée CINQUANTE ET UN MILLE EUROS,  
Ci,..... 51.000,00 EUR

**Soit total de ses droits dans la masse ..... 51.000,00 EUR**

**Attributions à Monsieur Anthony GIOVANOPOULOS**

Il lui est attribué, ce qui est accepté en son nom par son représentant :

**- Les 51/280èmes en nue-propiété du bien désigné à l'article deux de la masse**

A savoir du lot 44 de l'ensemble immobilier sis à PARIS (15<sup>ème</sup>), 9 rue Mathurin Régnier.

Ledit lot évalué à QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 EUR)

Soit pour 51/280èmes SOIXANTE-DOUZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET QUATORZE CENTIMES (72.857,14 EUR)

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 30% soit 21.857,14 Euros.

Valeur de la nue-propriété donnée CINQUANTE ET UN MILLE EUROS,

Ci,..... 51.000,00 EUR

**Soit total de ses droits dans la masse ..... 51.000,00 EUR**

#### **Attributions à Monsieur Philippe GIOVANOPOULOS**

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- **La nue-propriété des 15 parts sociales** numérotées de 41 à 55 de la société civile immobilière dénommée "LE CLOS DES PRESLES" dont le siège social est à TROUVILLE (14360), 35 avenue du Président Kennedy au capital de 1.000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 529387292, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LISIEUX.

Evaluées en pleine propriété à DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 EUR)

Dont il y a lieu de déduire l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE** évalué, eu égard à son âge à 30% soit 3.600,00 Euros

Valeur de la nue-propriété HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS,

Ci,..... 8.400,00 EUR

**Soit total de ses droits dans la masse ..... 8.400,00 EUR**

#### **RECAPITULATIF DES BIENS ATTRIBUES PAR SOUCHE**

##### **Souche de Madame Maria AVON :**

Madame Maria AVON :	166.400,00 Euros
Mademoiselle Ariane AVON :	52.000,00 Euros
Total égal aux droits de la souche :	218.400,00 Euros

##### **Souche de Monsieur Georges GIOVANOPOULOS :**

Monsieur Georges GIOVANOPOULOS :	127.000,00 Euros
Monsieur Thomas GIOVANOPOULOS :	51.000,00 Euros
Monsieur Olivier GIOVANOPOULOS :	51.000,00 Euros
Monsieur Anthony GIOVANOPOULOS :	51.000,00 Euros
Total égal aux droits de la souche :	280.000,00 Euros.

##### **Monsieur Philippe GIOVANOPOULOS :**

Egal au montant de ses droits.	8.400,00 Euros.
--------------------------------	-----------------

### **ACCEPTATION DES ATTRIBUTIONS - ABANDONNEMENT**

Chacun des **DONATAIRES** ou son représentant accepte expressément l'attribution qui lui est faite et consent tous abandonnements et désistements nécessaires au sujet de ces attributions.

En outre, Monsieur Maria AVON accepte expressément que Mademoiselle Ariane AVON, sa fille, soit allotie en tout ou partie en ses lieu et place, ainsi que cela vient d'être effectué, conformément à l'article 1078-4 du Code Civil.

Monsieur Georges GIOVANOPOULOS accepte expressément que Messieurs Thomas, Olivier et Anthony GIOVANOPOULOS soient allotis en tout ou partie en ses lieu et place, ainsi que cela vient d'être effectué, conformément à l'article 1078-4 du Code Civil.

### **TROISIEME PARTIE**

### **CRACTERES ET CONDITIONS DE LA DONATION-PARTAGE TRANSGENERATIONNELLE**

#### **PROPRIETE-JOUISSANCE**

#### **1/ EN CE QUI CONCERNE LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SIS A PARIS (10EME), RUE DE SAINT QUENTIN**

Les **DONATAIRES** sont nus-propriétaires à compter de ce jour du ou des biens immobiliers donnés.

Le **DONATEUR** s'en réserve l'entier usufruit sa vie durant.

En conséquence, les **DONATAIRES** en aura la jouissance à partir du jour de l'extinction de cet usufruit.

#### **2/ EN CE QUI CONCERNE LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SIS A PARIS (15EME), 9 RUE MATHURIN REGNIER**

Le **DONATAIRE** est nu-propriétaire à compter de ce jour du ou des biens immobiliers donnés.

Il en aura la jouissance à compter du jour de l'extinction de l'usufruit réservé par la **DONATRICE** à son profit et au profit de Monsieur Thomas GIOVANOPOULOS, ainsi qu'il est dit ci-dessous.

#### **Portée de l'usufruit**

La **DONATRICE** se réserve expressément l'usufruit du ou des biens donnés.

**En outre, elle constitue, sur les biens dont s'agit, un usufruit successif au profit de Monsieur Thomas GIOVANOPOULOS, né à KORIFI - PROVINCE DE THESSALONIQUE (GRECE) le 4 février 1939, s'il lui survit, et ce aux mêmes modalités que l'usufruit lui profitant en premier rang.**

Cet usufruit successif, ou de second rang, prendra effet au décès de la **DONATRICE**, succédant ainsi à l'usufruit de premier rang que s'est réservé la **DONATRICE**, et ce sans réduction et aux mêmes conditions.

En conséquence, le **DONATAIRE**, bénéficiaire aux termes des présentes de la seule nue-propriété, n'aura la jouissance du ou de ces biens, qu'au décès de la **DONATRICE** ou de Monsieur Thomas **GIOVANOPOULOS** s'il lui survit en cette qualité.

Cet usufruit successif est constitué à titre gratuit et entre dans le cadre de l'exonération de droits de mutation figurant à l'article 796 0 bis du Code général des

impôts, dans la mesure où cette exonération sera toujours en vigueur au moment du décès de la **DONATRICE**.

La présente constitution d'usufruit successif sera publiée au service de la publicité foncière. S'agissant d'un bien propre, la contribution de sécurité immobilière sera liquidée à la fois sur la valeur de la nue-propriété et sur l'évaluation de l'usufruit successif de second rang au jour du présent acte, en fonction de l'âge du donataire.

#### EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX

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.

La **DONATRICE** 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.

#### **NATURE DE LA DONATION**

La présente donation-partage est consentie, pour chacun des **ENFANTS DU DONATEUR**, en avancement de part successorale et imputable sur sa part de réserve, conformément à l'article 1077 du Code civil.

S'agissant des **PETITS ENFANTS DU DONATEUR**, en application des articles 1077 et 1078-8 du Code Civil, la présente donation-partage sera considérée pour le règlement de la succession du **DONATEUR** comme une avance sur la part de réserve de son **AUTEUR**, à moins que celui-ci ne soient appelé directement à la succession du **DONATEUR** en qualité d'héritiers réservataires, auquel cas la présente donation-partage sera réputée avoir été consentie à son égard également à titre d'avance sur sa part de réserve dans la succession du **DONATEUR**.

#### REGLEMENT DE LA SUCCESSION DU DONATEUR

Dans la succession du **DONATEUR**, les biens reçus par ses enfants ou ses petits-enfants dans le cadre de la présente donation-partage s'imputeront sur la part de réserve revenant à leur **SOUCHE** et subsidiairement sur la quotité disponible.

En outre, par application de l'article 1078 du Code Civil, tous les **ENFANTS DU DONATEUR** ayant reçu un lot dans le présent partage anticipé et celui-ci ne prévoyant pas de réserve d'usufruit sur une somme d'argent, les biens dont les gratifiés ont été allotis seront évalués à la date de ce jour pour l'imputation et le calcul de la réserve auxquels il y aura lieu, éventuellement, de procéder lors du règlement de la succession du **DONATEUR**.

Enfin, le notaire soussigné a donné connaissance aux comparants, qui le reconnaissent, des dispositions des articles 1077-1 et 1077-2 du Code Civil applicables pour les cas où, au moment du règlement de la succession du **DONATEUR**, il serait avéré que le ou les descendants d'une **SOUCHE** auraient reçu dans la donation-partage un lot d'une valeur inférieure à leur part de réserve.

#### REGLEMENT DE LA SUCCESSION DES ENFANTS DU DONATEUR

Les comparants reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné connaissance des dispositions de l'article 1078-9 du Code Civil, lequel dispose que dans la succession de l'enfant qui a consenti à ce que ses propres descendants soient allotis en son lieu et place, les biens reçus par eux de l'ascendant sont traités comme s'ils les tenaient de leur **AUTEUR** direct. En conséquence, ces biens sont

soumis aux règles dont relèvent les donations entre vifs pour la réunion fictive, l'imputation, le rapport et, le cas échéant, la réduction.

Toutefois, lorsque tous les descendants ont reçu et accepté un lot dans le partage anticipé et qu'il n'a pas été prévu de réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent, les biens dont ont été allotés les gratifiés sont traités comme s'ils les avaient reçus de leur **AUTEUR** par donation-partage.

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'aux termes de l'article 1078-10 du Code Civil, les dispositions précitées de l'article 1078-9 ne s'appliquent pas lorsque l'enfant qui a consenti à ce que ses propres descendants soient allotés en son lieu et place procède ensuite lui-même, avec ses derniers, à une donation-partage à laquelle sont incorporés les biens antérieurement reçus dans les conditions prévues à l'article 1078-4.

## CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

### EN CE QUI CONCERNE LES BIEN ET DROITS IMMOBILIERS

La présente donation est faite sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes que le **DONATAIRE** sera tenu, ainsi qu'il s'y oblige, à exécuter et accomplir, à savoir :

**1°** - Il prendra le ou les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

**2°** - Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le ou les biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls.

A ce sujet, le **DONATEUR** déclare que, personnellement, il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever lesdits biens et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles résultant des présentes ou rapportées aux présentes, de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété.

**3°** - Il acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts et contributions de toute nature auxquels le ou les biens dont il s'agit sont et pourront être assujettis, ainsi que tous contrats éventuels de fourniture d'énergie.

**4°** - Il fera son affaire personnelle de toute police d'assurance pouvant exister.

### CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Il est expressément convenu pour le ou les biens dont l'usufruit et la nue-propriété n'appartiennent pas à la même personne ce qui suit :

#### **- Jouissance des lieux :**

L'usufruitier jouira des biens donnés conformément à la loi, mais ne sera pas tenu de donner caution. Il veillera à leur conservation, il ne pourra en changer la destination qu'avec l'accord préalable du nu-propiétaire et devra avertir le nu-propiétaire de tous empiètements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits. Le nu-propiétaire devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

#### **- Assurance contre l'incendie :**

L'usufruitier s'oblige à continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et à en payer l'intégralité des primes. **DONATEUR** et **DONATAIRE** sont avertis par le notaire soussigné de l'obligation qui leur est faite d'informer l'assureur du démembrement de propriété résultant des présentes et qu'il soit expressément stipulé dans le contrat d'assurance qu'en cas de sinistre l'indemnité versée par la compagnie soit affectée à la reconstruction du bien.

**- Embellissement :**

L'usufruitier pourra effectuer dans le bien dont il s'agit, si le **BIEN** donné est un immeuble bâti, tous travaux de décors et d'embellissement dans la mesure où lesdits travaux ne mettent pas en péril la solidité de l'immeuble, et ne sont pas interdits par un règlement ou soumis à autorisation préalable.

L'extinction de l'usufruit ne pourra faire naître d'indemnité au sujet desdits travaux ni d'obligation de remise des lieux dans leur état primitif.

**- Réparations :**

Par dérogation aux dispositions de l'article 605 du Code civil, l'usufruitier supportera en sus des réparations dites d'entretien les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil.

**- Impôts et taxes :**

L'usufruitier acquittera jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature afférents au **BIEN**, tels que taxe d'habitation et taxe foncière.

**- Impôt sur la fortune immobilière :**

En ce qui concerne l'impôt sur la fortune immobilière, le **BIEN** sera à intégrer dans le seul patrimoine de l'usufruitier d'après sa valeur en pleine propriété conformément au premier alinéa de l'article 968 du Code général des impôts.

### **COPROPRIETE**

La donation a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont le **DONATAIRE** a pris connaissance, et dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît.

En conséquence, il déclare se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'oblige à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions.

Spécialement, il s'engage à acquitter au jour de la jouissance des **BIENS**, la quote-part des dépenses communes de l'immeuble.

Afin de rendre opposable au syndicat de copropriété le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé. Il est précisé, en conformité des dispositions de l'article 23, deuxième alinéa, de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, qu'en cas de pluralité de **DONATAIRES**, le mandataire commun sera le plus âgé d'entre eux.

### **REPARTITION DES POUVOIRS**

En cas de démembrement de propriété, le **DONATAIRE** nu-propriétaire donne par les présentes tous pouvoirs au **DONATEUR**, usufruitier, à l'effet de prendre part à toutes assemblées générales, ordinaires ou extraordinaires. De plus, de convention expresse entre les parties, l'usufruitier aura seul droit de vote aux assemblées générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires, et ce pour toutes décisions à prendre. En contrepartie, l'usufruitier paiera toutes les charges de la copropriété quelle que soit leur nature.

### **SYNDIC**

**En ce qui concerne le bien sis à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT 38  
Rue de Saint Quentin**

Le syndic actuel de l'immeuble est : IMMOBILIERE DU CHATEAU 59 rue de Châteaudun 75009 PARIS.

**En ce qui concerne le bien sis à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT 9 rue Mathurin Régnier**

Le syndic actuel de l'immeuble est : FDP 21 rue Leriche 75015 PARIS.

**INDIVISION**

Les **DONATAIRES** déclarent être parfaitement informés des règles régissant l'indivision définies par les articles 815 et suivants du Code civil, et notamment des articles ci-après littéralement reproduits :

*« Article 815 :*

*Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.*

*Article 815-1 :*

*Les indivisaires peuvent passer des conventions relatives à l'exercice de leurs droits indivis, conformément aux articles 1873-1 à 1873-18.*

*Article 815-2 :*

*Tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.*

*Il peut employer à cet effet les fonds de l'indivision détenus par lui et il est réputé en avoir la libre disposition à l'égard des tiers.*

*A défaut de fonds de l'indivision, il peut obliger ses coindivisaires à faire avec lui les dépenses nécessaires.*

*Lorsque des biens indivis sont grevés d'un usufruit, ces pouvoirs sont opposables à l'usufruitier dans la mesure où celui-ci est tenu des réparations.*

*Article 815-3 :*

*Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :*

*1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;*

*2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;*

*3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;*

*4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.*

*Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.*

*Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.*

*Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux. »*

**DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

Les parties déclarent avoir connaissance de la situation des biens objet des présentes, au regard des servitudes d'urbanisme et elles requièrent expressément le notaire soussigné de ne pas demander de certificat d'urbanisme et autres certificats administratifs complétant normalement celui-ci, déclarant vouloir en faire leur affaire personnelle et décharger le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

Toutefois, pour une simple information des parties, sont demeurées annexées aux présentes deux notes des renseignements d'urbanisme, l'une concernant l'immeuble sis à PARIS 15<sup>ème</sup>, 9 rue Mathurin Régnier et l'autre l'immeuble sis à PARIS 10<sup>ème</sup> 38 rue de Saint Quentin, délivrées par la Mairie de PARIS, le 2 janvier 2020.

## DIAGNOSTICS

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de mères, le diagnostic de performance énergétique, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si ces installations ont plus de quinze ans et qu'elles concernent un bien à usage d'habitation, ainsi que des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers lors de leur vente ou de leur mise en location. Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production des diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

### EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX

#### STATUTS

Les **DONATAIRES** déclarent parfaitement connaître les statuts de la société objet des présentes et dispensent le notaire soussigné de toute obligation d'information à ce sujet.

#### DROIT DE VOTE

L'article 11 des statuts stipule :

« ...

##### *Démembrement de propriété*

*Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, les usufruitiers, sous réserve du droit de participation à l'assemblée des nus-propriétaires ci-après défini, exercent seul le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée, qu'il s'agisse de décisions prises dans une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire ou qu'il s'agisse d'une décision constatée par un acte.*

*Les nus-propriétaires doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués dans les formes définies ci-dessous à toutes les assemblées générales dans lesquelles les usufruitiers exercent seuls leur droit de vote. Ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au droit de vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès-verbal leurs observations éventuelles. La même faculté leur est offerte en cas de consultation écrite. »*

#### AGREMENT

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

#### DISPENSE DE SIGNIFICATION

Madame Poulchéria GIOVANOPOULOS, agissant en qualité de gérante de la société LE CLOS DES PRESLES, déclare conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil, qu'elle accepte la présente donation partage et la reconnaît opposable à la société.

En conséquence, elle dispense les parties de signifier la donation-partage par acte extra-judiciaire.

## ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

### **Biens et droits immobiliers sis à PARIS (10<sup>ème</sup> arrondissement), 38 rue Mathurin Régnier :**

Ces biens appartiennent à Monsieur Thomas GIOVANOPOULOS par suite de l'acquisition qu'il en a faite de Monsieur Dionisios FEZOPOULOS, né à CAPSOCAN (Grèce), le 23 octobre 1936, et Madame Amigdalia POURLIOTOPOULOU, son épouse, née à KASPOROROS (Grèce), le 23 juillet 1933, demeurant ensemble à PARIS (75006), 27 rue de l'Hirondelle, aux termes d'un acte reçu par Maître Abdou PENE, notaire à PARIS, le 9 août 2006.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant, ainsi que le constate l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 16 août 2006 volume 2006 P numéro 5074.

### **Biens et droits immobiliers sis à PARIS (15<sup>ème</sup> arrondissement), 9 rue Mathurin Régnier :**

Ces biens appartiennent à Madame Poulchéria GIOVANOPOULOS pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte reçu par Maître LEMAIRE, notaire à CHAMPIGNY SUR MARNE, le 27 juin 2000, contenant liquidation de la communauté ayant existé entre Monsieur et Madame GIOVANOPOULOS, dissoute par jugement de séparation de corps en date du 7 juillet 2000.

Cette attribution a eu lieu à charge par Madame Poulchéria GIOVANOPOULOS de régler à titre de soulte à Monsieur Thomas GIOVANOPOULOS la somme de 412.500,00 Francs, ladite soulte abandonnée par Monsieur GIOVANOPOULOS en exécution de son devoir de secours ainsi que le constate l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 7 le 17 novembre 2000 volume 2000P numéro 8544.

### **Parts de la société LE CLOS DES PRESLES :**

Ces parts appartiennent à Madame Poulchéria GIOVANOPOULOS pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société en rémunération de ses apports.

<b>CONDITIONS PARTICULIERES DE LA DONATION</b>
--

### 1°) RESERVE DU DROIT DE RETOUR

#### S'AGISSANT DES BIENS PRESEMENTEMENT DONNES AUX ENFANTS DU DONATEUR

Le **DONATEUR** fait réserve expresse à son profit du droit de retour sur le ou les **BIENS** présentement donnés à ses enfants ou ceux qui en seront la représentation, conformément aux articles 951 et 952 du Code civil, pour le cas où l'un des enfants du **DONATEUR** viendrait à décéder sans postérité avant lui.

Toutefois, le **DONATEUR** pourra exercer à son choix le droit de retour simplement en valeur, et si ce bien a été aliéné sur sa valeur au jour de son aliénation.

#### S'AGISSANT DES BIENS PRESEMENTEMENT DONNES AUX PETITS-ENFANTS DU DONATEUR

Le **DONATEUR** fait réserve expresse à son profit du droit de retour sur le ou les **BIENS** présentement donnés à ses petits-enfants ou ceux qui en seront la représentation, conformément aux articles 951 et 952 du Code civil, **pour le cas où l'un des petits-enfants du DONATEUR viendrait à décéder sans postérité avant lui et où l'auteur dudit petit-enfant décédé serait lui-même prédécédé, ces deux**

**conditions étant cumulatives.** Ainsi, en cas de survie de l'auteur du petit-enfant décédé sans postérité, le droit de retour conventionnel ne jouera pas.

Dans l'éventualité où le droit de retour conventionnel jouerait, le **DONATEUR** pourra exercer à son choix le droit de retour simplement en valeur, et si ce bien a été aliéné sur sa valeur au jour de son aliénation.

## **2°) INTERDICTION D'ALIENER, D'HYPOTHEQUER OU DE NANTIR**

### **Concernant les biens immobiliers :**

#### **INTERDICTION D'ALIENER**

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toute mutation du ou des **BIENS** présentement donnés à peine de nullité de l'acte et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable.

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction d'aliéner a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès et est fondée aux présentes sur les réserves d'usufruit et de droit de retour

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."

Il est par ailleurs stipulé que, du vivant de leurs parents, **DONATAIRES** aux présentes, Mademoiselle Ariane **AVON**, Messieurs Thomas, Olivier et Anthony **GIVANOPOULOS** ne pourront aliéner les biens et droits immobiliers à eux transmis en nue-propriété sans l'accord de leurs parents, **DONATAIRES** aux présentes.

#### **INTERDICTION D'HYPOTHEQUER**

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toutes mises en garantie du ou des **BIENS** présentement donnés pendant sa vie, sans son consentement exprès, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes.

### **Concernant les parts sociales :**

#### **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, sans son consentement exprès, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes.

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

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports des titres objet des présentes seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle société, avec l'accord 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.

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

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction d'aliéner a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès et est fondée aux présentes sur les réserves d'usufruit et de droit de retour stipulées aux

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."

### **3°) 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.

Les **DONATAIRES** déclarent avoir été parfaitement informés 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 de communauté perdurera :

- S'agissant des biens présentement donnés à un enfant du **DONATEUR**, jusqu'au décès de chaque **DONATEUR**
- S'agissant des biens présentement donnés à un petit-enfant du **DONATEUR**, soit jusqu'au décès de chaque **DONATEUR**, soit jusqu'au décès de l'AUTEUR du petit-enfant donataire, l'évènement à retenir comme constituant le terme extinctif de l'interdiction de mise en communauté étant le plus tardif des deux.

### **4°) CONDITION PARTICULIERE MINORITE**

Mademoiselle Ariane AVON :

A titre de condition particulière, et conformément à la possibilité donnée par l'article 384 du Code civil, les biens présentement donnés à Mademoiselle Ariane **AVON**, seront, pendant toute sa minorité, administrés par Madame Maria **AVON**, sa mère. A cet effet, celle-ci disposera de tous les pouvoirs et pourra réaliser tous actes d'administration et de disposition, y compris ceux qu'un tuteur ne pourrait accomplir qu'avec l'autorisation du juge des tutelles sous réserve de respecter les conditions résultant des présentes. Elle sera également seule titulaire du droit de jouissance légale sur les biens attribués.

Messieurs Thomas, Olivier et Anthony GIOVANOPOULOS :

A titre de condition particulière, et conformément à la possibilité donnée par l'article 384 du Code civil, les biens présentement donnés à Messieurs Thomas, Olivier et Anthony **GIOVANOPOULOS**, seront, pendant toute leur minorité, administrés par Monsieur Georges **GIOVANOPOULOS**, son père. A cet effet, celui-ci disposera de tous les pouvoirs et pourra réaliser tous actes d'administration et de disposition, y compris ceux qu'un tuteur ne pourrait accomplir qu'avec l'autorisation du juge des tutelles sous réserve de respecter les conditions résultant des présentes. Il sera également seul titulaire du droit de jouissance légale sur les biens attribués.

En cas de décès de Monsieur Georges **GIOVANOPOULOS**, les biens présentement donnés à Messieurs Thomas, Olivier et Anthony **GIOVANOPOULOS**, seront, pendant toute leur minorité, administrés par Monsieur Philippe

**GIOVANOPOULOS**, leur oncle et Madame Maria **AVON**, leur tante. A cet effet, ceux-ci disposeront de tous les pouvoirs et pourront réaliser tous actes d'administration et de disposition, y compris ceux qu'un tuteur ne pourrait accomplir qu'avec l'autorisation du juge des tutelles sous réserve de respecter les conditions résultant des présentes. Ils seront également seuls titulaires du droit de jouissance légale sur les biens attribués.

#### **5°) 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.

Le **DONATEUR** déclare qu'il ne s'agit pas pour lui de porter atteinte au droit d'agir en justice mais qu'il estime que cette donation-partage, reflet de sa volonté et de la valeur des biens à ce jour, le tout accepté par les **DONATAIRES**, serait dénaturée en cas de contestation ultérieure.

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

#### **6°) 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."

#### **7°) 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**

#### **DECLARATIONS FISCALES**

##### **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.

### **DONATIONS ANTERIEURES**

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation aux **DONATAIRES** au cours des quinze dernières années, sous quelque forme que ce soit.

### **DROITS**

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.

#### **Donation conjonctive consentie aux descendants des DONATEURS**

En application de la réponse ministérielle Huguet du 17 janvier 1983, « *si les biens ne sont pas réparties entre les copartageants dans les proportions de leurs droits sur chaque masse, les droits de mutation doivent être liquidés, non sur la valeur des biens composant chaque lot, mais sur les droits théoriques de chaque donataire dans chaque masse* »

#### **1/ Biens donnés par Monsieur Thomas GIOVANOPOULOS**

Valeur des biens donnés par Monsieur GIOVANOPOULOS : 196.000,00 E

1/ Souche de Madame Maria AVON

Madame Maria AVON :

Valeur théorique des biens donnés :

$196.000 \times 32,833 \% =$

64.352,68 E

Abattement

100.000,00 E

Droits : néant

Mademoiselle Ariane AVON :

Valeur théorique des biens donnés :

$196.000 \times 10,261 \% =$

20.111,56 E

Abattement

31.865,00 E

Droits : néant

#### **2/ Souche de Monsieur Georges GIOVANOPOULOS**

Monsieur Georges GIOVANOPOULOS

Valeur théorique des biens donnés :

$196.000 \times 25,06 \% =$

49.117,60 E

Abattement

100.000,00 E

Droits : néant

Monsieur Thomas GIOVANOPOULOS

Valeur théorique des biens donnés :

196.000 x 10,063 % =	19.723,48 E
Abattement	31.865,00 E
Droits : néant	

Monsieur Olivier GIOVANOPOULOS	
Valeur théorique des biens donnés :	
196.000 x 10,063 % =	19.723,48 E
Abattement	31.865,00 E
Droits : néant	

Monsieur Anthony GIOVANOPOULOS	
Valeur théorique des biens donnés :	
196.000 x 10,063 % =	19.723,48 E
Abattement	31.865,00 E
Droits : néant	

3/ Monsieur Philippe GIOVANOPOULOS	
Valeur théorique des biens donnés :	
196.000 x 1,657 % =	3.247,72 E
Abattement	100.000,00 E
Droits : néant	

### 1/ Biens donnés par Madame Poulchéria GIOVANOPOULOS

Valeur des biens donnés par Madame GIOVANOPOULOS : 310.800,00 E

1/ Souche de Madame Maria AVON	
Madame Maria AVON :	
Valeur théorique des biens donnés :	
310.800 x 32,833 % =	102.044,96 E
Abattement	100.000,00 E
Reste taxable	2.044,96 E
Droits : 2.044,96 x 5 % = 102,00 Euros.	

Mademoiselle Ariane AVON	
Valeur théorique des biens donnés :	
310.800 x 10,261 % =	31.891,19 E
Abattement	31.865,00 E
Reste taxable	26,19 E
Droits : 26,19 x 5 % = 1,00 Euros.	

### 2/ Souche de Monsieur Georges GIOVANOPOULOS

Monsieur Georges GIOVANOPOULOS	
Valeur théorique des biens donnés :	
310.800 x 25,06 % =	77.886,48 E
Abattement	100.000,00 E
Droits : néant	

Monsieur Thomas GIOVANOPOULOS	
Valeur théorique des biens donnés :	
310.800 x 10,063 % =	31.275,80 E
Abattement	31.865,00 E
Droits : néant	

Monsieur Olivier GIOVANOPOULOS	
Valeur théorique des biens donnés :	
310.800 x 10,063 % =	31.275,80 E
Abattement	31.865,00 E
Droits : néant	

Monsieur Anthony GIOVANOPOULOS  
 Valeur théorique des biens donnés :  
 $310.800 \times 10,063 \% =$  31.275,80 E  
 Abattement 31.865,00 E  
 Droits : néant

3/ Monsieur Philippe GIOVANOPOULOS  
 Valeur théorique des biens donnés :  
 $310.800 \times 1,657 \% =$  5.149,96 E  
 Abattement 100.000,00 E  
 Droits : néant

**Total des droits : 103,00 Euros.**

### PUBLICITE FONCIERE

#### (ARTICLE 791 DU CODE GENERAL DES IMPOTS)

L'acte sera publié dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité, des inscriptions grevant les immeubles donnés du chef des **DONATEURS** ou des précédents propriétaires sont révélées, le **DONATEUR** sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais dans les meilleurs délais.

La formalité fusionnée sera exécutée :

- En ce qui concerne les biens et droits immobiliers sis à PARIS (10<sup>ème</sup>), 38 rue de Saint Quentin au service de la publicité foncière de PARIS 3.

196.000,00	x 0,60%	=	Montant à payer
			1.176,00
1.176,00	x 2,37%	=	28,00
TOTAL			1.204,00

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (196,00 EUR).

- En ce qui concerne les biens et droits immobiliers sis à PARIS (15<sup>ème</sup>), 9 rue Mathurin Régnier au service de la publicité foncière de PARIS 3

280.000,00	x 0,60%	=	Montant à payer
			1.680,00
1.680,00	x 2,37%	=	40,00
TOTAL			1.720,00

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de DEUX CENT QUATRE-VINGTS EUROS (280,00 EUR).

La contribution de sécurité immobilière sur l'usufruit réversible est de CENT VINGT EUROS (120,00 E).

La taxe de publicité foncière et les droits de mutation, s'ils sont exigibles, seront versés au service de PARIS 7.

### CINQUIEME PARTIE

#### DISPOSITIONS DIVERSES

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Biens et droits immobiliers sis à PARIS (10<sup>ème</sup>), 38 rue de Saint Quentin  
Un état hypothécaire a été délivré à la date du 1<sup>er</sup> octobre 2019 et ne révèle aucune inscription.

Biens et droits immobiliers sis à PARIS (15<sup>ème</sup>), 9 rue Mathurin Régnier  
Un état hypothécaire a été délivré à la date du 10 octobre 2019 et ne révèle aucune inscription.

### **PLUS – VALUES IMMOBILIERES**

Le notaire soussigné a averti les parties de la réglementation actuellement applicable en matière de plus-values immobilières en cas de vente.

### **MODIFICATION DES STATUTS**

#### **SOCIETE LE CLOS DES PRESLES**

Tous les associés sont présents.

Ils décident à l'unanimité, en conséquence de la donation par Monsieur Georges GIOVANOPOULOS à Madame Maria AVON établie suivant acte reçu par Maître Sandrine CHONE, notaire soussigné, ce jour, et de la présente donation-partage de modifier l'article 7 des statuts comme suit :

#### **Article 7 : Total des apports – Capital – Répartition**

##### **Total des apports :**

La valeur totale des apports est de : MILLE EUROS (1.000,00 E).

##### **Capital – Répartition :**

Le capital est fixé à la somme de : MILLE EUROS (1.000,00 E).

Il est divisé en CENT (100) parts de DIX EUROS (10 EUR) chacune numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports et de leurs attributions aux termes des donations, savoir :

	Parts en pleine propriété	Parts en nue-propriété	Parts en usufruit
Mme Poulchéria GIOVANOPOULOS			55 parts Nos 1 à 55
Madame Maria AVON	30 parts Nos 56 à 85	40 parts Nos 1 à 40	
Mr Philippe GIOVANOPOULOS	15 parts Nos 86 à 100	15 parts Nos 41 à 55	

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites et conséquences, en ce compris les conséquences financières d'un redressement fiscal, seront à la charge des Madame Maria AVON, Monsieur Georges GIOVANOPOULOS et Monsieur Philippe GIOVANOPOULOS, qui s'y obligent 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 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, 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 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 délégué, 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](mailto: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 sans renvoi**

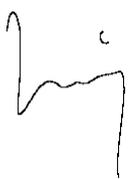
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

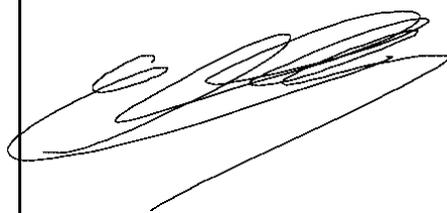
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p><b>Mme GIOVANOPOULOS Poulchéria a signé</b> à PARIS 60 bvd de la tour maubourg le 06 janvier 2020</p>	
--	--

<p><b>M. GIOVANOPOULOS Thomas a signé</b> à PARIS 60 bvd de la tour maubourg le 06 janvier 2020</p>	
---	--

<p><b>M. GIOVANOPOULOS Georges a signé</b> à PARIS 60 bvd de la tour maubourg le 06 janvier 2020</p>	
--	---

<p><b>Mme AVON Maria a signé</b> à PARIS 60 bvd de la tour maubourg le 06 janvier 2020</p>	
--	--

<p><b>M. GIOVANOPOULOS Philippe a signé</b> à PARIS 60 bvd de la tour maubourg le 06 janvier 2020</p>	
---	--

**et le notaire Me CHONE  
SANDRINE a signé**

à PARIS 60 bvd de la tour  
maubourg  
L'AN DEUX MILLE VINGT  
LE SIX JANVIER

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Chone', written in a cursive style. The signature is contained within a rectangular box.



5506704  
SC/VP/JBA

**L'AN DEUX MILLE VINGT,  
LE SIX JANVIER**

**A PARIS (7ème arrondissement), 60 boulevard de la Tour Maubourg,  
dans les locaux du Conseil Supérieur du Notariat,  
PARDEVANT Maître Sandrine CHONE, Notaire Associé de la Société  
d'exercice libéral par actions simplifiée « CHONE et ASSOCIES », titulaire d'un  
Office Notarial à SAINT NICOLAS DE PORT (Meurthe-et-Moselle), 16, Place Jean  
Jaurès,**

**EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**DONATEUR :**

Monsieur Georges **GIOVANOPOULOS**, époux de Madame Isabelle Solange Elyane **BORG**, demeurant à GOURNAY-SUR-MARNE (93460) 46 rue Henri IV.

Né à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 11 septembre 1975.

Marié à la mairie de SCEAUX (92330) le 28 octobre 2006 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 Xavier LEMAIRE, notaire à SCEAUX, le 3 octobre 2006.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé " le **DONATEUR**"

**DONATAIRE :**

Madame Maria **GIOVANOPOULOS**, épouse de Monsieur Jean-Michel Albert **AVON**, demeurant à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) 54 avenue du Gal de Gaulle.

Née à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) le 21 novembre 1969.

Mariée à la mairie de EGUILLES (13510) le 29 mai 2004 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 Xavier LEMAIRE, notaire à CHAMPIGNY-SUR-MARNE (94500), le 14 mai 2004.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée " le **DONATAIRE**",

**SOEUR** du "**DONATEUR**".

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Georges GIOVANOPOULOS, époux de Madame Isabelle Solange Elyane BORG, est présent à l'acte.

- Madame Maria GIOVANOPOULOS, épouse de Monsieur Jean-Michel Albert AVON, est présente à l'acte.

### **EXPOSE**

#### **CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE « LE CLOS DES PRESLES »**

Suivant acte reçu par Maître Anne RENOUX-FONTAINE, notaire à SARCELLES, le 9 décembre 2010, il a été constitué la société ayant actuellement les caractéristiques suivantes :

Forme juridique :

Société civile immobilière

Dénomination sociale :

LE CLOS DES PRESLES

Durée :

99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés intervenue le 12 décembre 2011.

Siège social :

35 avenue du Président Kennedy 14360 TROUVILLE SUR MER

Objet social :

L'objet social tel qu'il résulte des statuts est ci-après littéralement rapporté :

« *La société a pour objet :*

- *L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.*
- *La réalisation d'opérations de construction et de rénovation de tous biens immobiliers, dès lors que ces opérations conservent un caractère civil.*
- *La prise de participations ou d'intérêts dans toutes sociétés ayant un objet similaire ou connexe à celui de la société, sous la stricte réserve que ces prises de participation ne puissent en rien affecter le caractère civil de la société.*
- *La gestion de ses participations ainsi que l'exercice de tous les droits y attachés.*
- *La propriété et la gestion de tous titres, droits sociaux et valeurs mobilières de placement, obligations et généralement toutes opérations financières de placement de capitaux.*

*Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement, notamment le cautionnement hypothécaire non rémunéré.*

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

Capital social :

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 E), divisé en 100 parts de DIX EUROS (10,00 E), chacune, numérotées de 1 à 100 inclus.

Répartition actuelle du capital social :

Par suite des apports effectués à la constitution de la société, le capital social est actuellement réparti de la manière suivante :

Madame Poulchéria GIOVANOPOULOS : cinquante cinq parts sociales numérotées de 1 à 55	55 parts
Madame Maria AVON : quinze parts sociales numérotées de 56 à 70	15 parts
Monsieur Georges GIOVANOPOULOS : quinze parts sociales numérotées de 71 à 85	15 parts
Monsieur Philippe GIOVANOPOULOS : quinze parts sociales numérotées de 86 à 100	15 parts

Mutation d'actions :

L'article 12 des statuts stipule :

« *Mutation entre vifs*

*Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code Civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées.*

*Toutefois, de convention expresse entre les parties :*

- *Aucune cession de parts ne sera possible dans un délai de quinze (15) ans à compter de la signature des présents statuts, et ce quelle que soit l'identité du cessionnaire,*
- *Au-delà du délai de quinze ans, il sera nécessaire d'obtenir l'agrément de tous les associés.*

*Par exception à ce qui précède, les parts sont librement cessibles au profit d'un associé, sans agrément préalable.*

*Il en va de même si la cession porte sur l'usufruit ou la nue-propriété de parts sociales. »*

Gérance :

Les fonctions de gérant sont exercées par Madame Poulchéria GIOVANOPOULOS.

Immatriculation :

La société a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, le 16 décembre 2011. Son siège a été transféré. Elle est maintenant immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LISIEUX. Elle est identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 529 387 292. Un extrait Kbis est annexé aux présentes.

Exercice social :

L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

Régime fiscal :

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

Patrimoine de la société :

Les parties déclarent parfaitement connaître les situations patrimoniale et financière de la société « LE CLOS DES PRESLES » pour avoir pu prendre dès avant ce jour tous renseignements utiles à ce sujet. Les parties dispensent le notaire soussigné de toute obligation d'information à cet égard.

Les parties déclarent, sous leur entière responsabilité, que la valeur globale de la société « LE CLOS DES PRESLES » s'élève à la somme de 80.000,00 E, soit une valeur vénale unitaire par part sociale de 800,00 €. Cette évaluation a été effectuée en dehors de l'intervention du notaire soussigné, qui a averti les parties des risques inhérents à une évaluation erronée, ce qu'elles reconnaissent.

Absence de procédure collective et de nantissement sur parts sociales :

Il résulte d'un certificat délivré par le greffe du tribunal de commerce de LISIEUX, le 2 janvier 2020, que la société « LE CLOS DES PRESLES » ne fait l'objet, à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2020, d'aucune procédure collective. Ledit certificat est ci-après demeuré annexé.

Le **DONATEUR** déclare que cette situation est demeurée inchangée à ce jour.

Le **DONATEUR** déclare que les titres sociaux de la société « LE CLOS DES PRESLES » objet des présentes ne sont grevés, à cette date, d'aucune inscription de privilège de nantissement.

**CECI EXPOSE**, il est passé à la donation objet des présentes.

## DONATION

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

**LA TOUTE PROPRIETE de :**

Les quinze (15) parts sociales numérotées de 71 à 85 de la société civile immobilière dénommée "LE CLOS DES PRESLES" dont le siège social est à TROUVILLE (14360), 35 avenue du Président Kennedy au capital de 1.000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 529387292, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LISIEUX.

Valeur d'une part : HUIT CENT EUROS	800,00 E
<b>Soit pour 15 parts : DOUZE MILLE EUROS</b>	<b>12.000,00 E</b>

### MODALITES DE LA DONATION

#### CARACTERISTIQUE DE LA DONATION

La présente donation est hors part successorale.

#### CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

Cette clause d'exclusion est limitée à la durée de vie de Madame Poulchéria GIOVANOPOULOS, mère du **DONATEUR** et de la **DONATAIRE**.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **RENONCIATION A LA STIPULATION D'UN DROIT DE RETOUR CONVENTIONNEL**

Le **DONATEUR** déclare ne pas vouloir se prévaloir des dispositions des articles 951 et 952 du Code civil lui permettant de stipuler un droit de retour en cas de prédécès du **DONATAIRE**.

Il est précisé que ce droit de retour conventionnel, s'il avait été retenu par le **DONATEUR**, avait vocation à provoquer le retour, dans son patrimoine, de la totalité du **BIEN** donné.

#### **AUTORISATION D'ALIENER ET DE NANTIR**

Le **DONATEUR** autorise le **DONATAIRE** à aliéner, donner, ou nantir les titres, dans la limite des dispositions statutaires.

### **CONDITIONS SPECIFIQUES AU BIEN DONNE**

#### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

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

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour, et en percevra les revenus et dividendes à compter de ce jour.

### **CONDITIONS TRANSMISSION DE TITRES DE SOCIETE**

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les titres de société donnés, et en avoir une copie en sa possession. Il dispense le notaire soussigné de toute obligation d'information à ce sujet.

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

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

#### **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.

### **ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS**

Les parts présentement données appartiennent à Monsieur Georges GIOVANOPOULOS pour lui avoir été attribuées lors de la constitution de la société en rémunération de ses apports.

### **DISPENSE DE SIGNIFICATION**

Madame Poulchéria **SOLOPOTIA**, retraitée, demeurant à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015) 9 rue Mathurin Régnier.

Née à KOLINDROS - PROVINCE DE PIERIAS (GRECE) le 7 septembre 1946.

Epouse séparée judiciairement de corps suivant décision rendue par le Tribunal de grande instance de PARIS (75000) le 7 juillet 2000 de Monsieur Thomas GIOVANOPOULOS,

Intervenant aux présentes, agissant en qualité de gérante de la société LE CLOS DES PRESLES, déclare conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil, qu'elle accepte la présente donation-partage et la reconnaît opposable à la société. En conséquence, elle dispense les parties de signifier la donation-partage par acte extra-judiciaire.

### FISCALITE

#### DECLARATIONS FISCALES

#### Donations antérieures

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

### Évaluation

Les parties déclarent :

Que le **BIEN** a une valeur transmise de 12.000,00 Euros

### Abattements

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

### CALCUL DES DROITS

Valeur des biens donnés	12.000,00 E
Abattement	15.932,00 E
Droits : néant	

### DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

#### ENREGISTREMENT

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

### DECLARATIONS

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

Les parties déclarent :

- Que leur état civil tel qu'indiqué en tête des présentes est exact.
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, aux termes duquel notamment des recours sont exercés, selon le cas, par l'Etat ou le département contre le **DONATAIRE**, lorsque la donation est

intervenue postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande.

- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts aux termes desquelles notamment sont présumés, au seul point de vue fiscal, faire partie de la succession de l'usufruitier les biens donnés par celui-ci en nue-propriété dans les trois mois précédant son décès, sauf production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

### **AVERTISSEMENT**

Le notaire soussigné averti le **DONATEUR** et le **DONATAIRE** qu'aux termes des dispositions de l'article 913 du Code civil, les libéralités par actes entre vifs ou par testament ne pourront excéder le quart des biens si le défunt laisse trois enfants

### **FRAIS**

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

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

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

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

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par la loi, que le présent acte exprime l'intégralité de la valeur du ou des biens donnés, et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

### **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](mailto: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.

### **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.

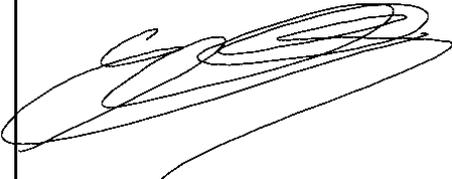
### **DONT ACTE sans renvoi**

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

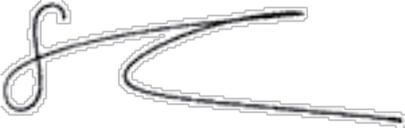
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p><b>M. GIOVANOPOULOS Georges a signé</b> à PARIS 60 bvd de la tour maubourg le 06 janvier 2020</p>	
--	--

<p><b>Mme AVON Maria a signé</b> à PARIS 60 bvd de la tour maubourg le 06 janvier 2020</p>	
--	--

<p><b>Mme GIOVANOPOULOS POULCHERIA a signé</b>  à PARIS 60 bvd de la tour maubourg le 06 janvier 2020</p>	
---	---

<p><b>et le notaire Me CHONE SANDRINE a signé</b> à PARIS 60 bvd de la tour maubourg L'AN DEUX MILLE VINGT LE SIX JANVIER</p>	
---	--

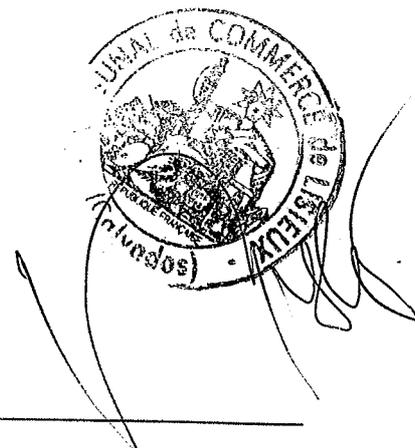
A/2509  
le 3.11.2020

**SCI CLOS DES PRESLES**

Société civile immobilière au capital de EUR 1.000

Siège social : 35 avenue Président John F. Kennedy  
14360 TROUVILLE SUR MER

RCS LISIEUX 529387292



---

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS EN DATE DU 6 JANVIER 2020**

---

L'an deux mille vingt, le 6 janvier 2020

**Madame Poulcheria SOLOPOTIA-GIOVANOPOULOS** demeurant au 9 rue Mathurin-Régnier 75015 Paris,

**Madame Maria GIOVANOPOULOS** épouse AVON demeurant au 54 av du Gnl de Gaulle 92130 Issy les Moulineaux,

**Monsieur Philippe GIOVANOPOULOS** demeurant 90 rue du Gouverneur Eboué 92130 Issy les Moulineaux.

**APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Suite à une modification de gouvernance, il est procédé à un changement de gérant, Madame Poulchéria SOLOPOTIA -GIOVANOPOULOS est remplacé par Madame Maria GIOVANOPOULOS AVON.

Il a été décidé qu'il serait également rajouté un co-gérant en la personne de Monsieur Philippe GIOVANOPOULOS.

**A PRIS LES PRESENTES DECISIONS, PORTANT SUR LES POINTS SUIVANTS :**

- Remplacement de Madame Poulcheria SOLOPOTIA-GIOVANOPOULOS par Madame Maria GIOVANOPOULOS- AVON au poste de gérant ;
- 
- Pouvoirs à conférer en vue des formalités.

### **PREMIERE DECISION :**

Les Associés rappellent que suite à une modification de Gouvernance il est procédé au Remplacement de Madame Poulcheria SOLOPOTIA-GIOVANOPOULOS par Madame Maria GIOVANOPOULOS- AVON à la fonction de Gérant de la Société.

En conséquence, les Associés, après avoir remercié Madame SOLOPOTIA-GIOVANOPOULOS pour les services rendus à la Société dans le cadre de l'exercice de ses fonctions, décide de nommer à compter de ce jour, en remplacement de ce dernier :

**Madame Maria GIOVANOPOULOS-AVON**

né le 821 novembre 1969 à Paris 14

de nationalité Française

demeurant 54 avenue du Général de Gaulle 92130 Issy les Moulineaux

exercera ses fonctions dans les termes et conditions prévus par la loi et les statuts de la Société. A ce titre, en sa qualité de gérant, Madame Maria GIOVANOPOULOS-AVON sera investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et la représenter dans ses rapports avec les tiers et ce, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs que la loi a attribués expressément à la collectivité des associés le cas échéant.

Les Associés prennent acte de ce que Madame GIOVANOPOULOS-AVON a déclaré par avance accepter les fonctions de gérant de la Société au cas où celles-ci lui seraient conférées, en ajoutant qu'il satisfaisait à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice desdites fonctions.

Puis les Associés prennent acte, en tant que de besoin, de ce que Madame GIOVANOPOULOS-AVON n'est lié à la Société par aucun contrat de travail.

### **DEUXIEME DECISION :**

Les Associés donnent tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités légales en découlant.

Des décisions de les Associés ci-dessus, il a été dressé le présent procès-verbal pour être retranscrit sur le registre coté et paraphé et pour être signé par les Associés.



---

Madame Poulchéria SOLOPOTIA-GIOVANOPOULOS

---

Madame Maria GIOVANOPOULOS- AVON



---

Monsieur Philippe GIOVANOPOULOS



# LE CLOS DES PRESLES

Société civile immobilière au capital de 1 000 euros  
Siège social : 35 avenue du Président Kennedy  
14360 TROUVILLE SUR MER  
529 387 292 RCS LISIEUX

## STATUTS

STATUTS MODIFIES SUITE A  
LA DONATION ET LA DONATION PARTAGE  
DU 6 JANVIER 2020

POUR COPIE CONFORME  
MME POULCHERIA GIOVANOPOULOS  
GERANTE



## TITRE PREMIER – CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

### Article 1 – FORME

La Société est de forme Civile.

Elle est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, et par les présents statuts.

### Article 2 - OBJET

La Société a pour objet :

-l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;

-la réalisation d'opérations de construction et de rénovation de tous biens immobiliers, dès lors que ces opérations conservent un caractère civil ;

-la prise de participations ou d'intérêts dans toutes sociétés ayant un objet similaire ou connexe à celui de la société, sous la stricte réserve que ces prises de participation ne puissent en rien affecter le caractère civil de la société ;

-la gestion de ses participations ainsi que l'exercice de tous les droits y attachés ;

-la propriété et la gestion de tous titres, droits sociaux et valeurs mobilières de placement, obligations et généralement toutes opérations financières de placement de capitaux.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement, notamment le cautionnement hypothécaire non rémunéré.

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

### Article 3 - DENOMINATION

† P.S. MG. 25 GG

La Société est dénommée : **LE CLOS DES PRESLES**

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie des mots " Société Civile " et de l'indication du capital social.

#### Article 4 - SIEGE

Le siège social est fixé à : **35 Avenue du Président KENNEDY**  
**14360 Trouville Sur Mer**

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

#### Article 5 - DUREE

La Société est constituée pour une durée de 99 années.

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

### TITRE DEUXIEME - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

#### Article 6 - Apports

Les associés effectuent les apports suivants à la société :

Madame Poulhéria GIOVANOPOULOS

*Apport en numéraire*

La somme de **CINQ CENT CINQUANTE EUROS**  
Ci

**550,00 EUR**

Madame Marie AVON-GIOVANOPOULOS

*Apport en numéraire*

La somme de **CENT CINQUANTE EUROS**  
Ci

**150,00 EUR**

Monsieur Georges GIOVANOPOULOS

*Apport en numéraire*

La somme de **CENT CINQUANTE EUROS**  
Ci

**150,00 EUR**

Monsieur Philippe GIOVANOPOULOS

↓ P.G PS. GG 76

**Apport en numéraire**

La somme de **CENT CINQUANTE EUROS**  
Ci

150,00 EUR

Lesquels apports seront libérés dans les quinze jours de la demande écrite que la gérance adressera aux apporteurs.

**Article 7 - Total des apports - Capital - Répartition****Total des apports**

La valeur totale des apports est de : **MILLE EUROS (1.000,00 EUR)**.

**Capital - Répartition**

Le capital social est fixé à la somme de : **MILLE EUROS (1.000,00 EUR)**.

Il est divisé en CENT (100) parts de DIX EUROS (10 EUR) chacune numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports et de leurs attributions aux termes des donations, savoir :

	Parts en pleine propriété	Parts en nue-propriété	Parts en usufruit
Mme Poulchéria GIOVANOPOULOS			55 parts Nos 1 à 55
Madame Mária AVON	30 parts Nos 56 à 85	40 parts Nos 1 à 40	
Mr Philippe GIOVANOPOULOS	15 parts Nos 86 à 100	15 parts Nos 41 à 55	

**Article 8 - Augmentation du capital**

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles, attribuées en représentation d'apports en nature ou en espèces, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées.

Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par soit l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices soit la compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs de la société par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

**Article 9 - Réduction du capital**

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts. Il est toutefois expressément stipulé qu'aucune opération de réduction du capital social ne pourra intervenir pendant cinq années à compter de la date d'immatriculation de la société auprès du Registre du Commerce et des Sociétés.

**TITRE TROISIEME - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES****CHAPITRE I : DROITS DES ASSOCIES****Article 10 - Droits attachés aux parts**

A 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.

P. G. N. G. - 15 GG. J

### Article 11 - Indivisibilité des parts - Démembrement des parts Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

#### Démembrement de propriété

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, les usufruitiers, sous réserve du droit de participation à l'assemblée des nus-proprétaires, ci-après défini, exercent seuls le droit de vote attachés aux titres dont la propriété est démembreée, qu'il s'agisse de décisions prises dans une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire ou qu'il s'agisse d'une décision constatée par un acte.

Les nus-proprétaires doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués dans les formes définies ci-dessous à toutes les assemblées générales dans lesquelles les usufruitiers exercent seuls leur droit de vote. Ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au droit de vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès verbal leurs observations éventuelles. La même faculté leur est offerte en cas de consultation écrite.

L'unanimité des associés affirme, en tant que de besoin, que ce principe de répartition du droit de vote reflète leur volonté unanime commune et devra toujours recevoir une exacte application, même s'il devait constituer une dérogation aux solutions légales en vigueur à ce jour ou ultérieurement.

### Article 12 - Mutation entre vifs - Nantissement - Réalisation forcée

#### A/ Mutation entre vifs

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

#### **Toutefois, de convention expresse entre les parties :**

- aucune cession de parts ne sera possible dans un délai de quinze (15) ans à compter de la signature des présentes statuts, et ce quelle que soit l'identité du cessionnaire,
- au-delà dudit délai de quinze ans, il sera nécessaire d'obtenir l'agrément de tous les associés.

Par exception à ce qui précède, les parts sont librement cessibles au profit d'un associé, sans agrément préalable.

Il en va de même si la cession porte sur l'usufruit ou la nue-propriété de parts sociales.

#### Procédure d'agrément

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

Y P.G B.S G.G M.C.

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 mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'Assemblée des Associés se réunit dans le délai de un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

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

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

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

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

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

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

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

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

## **B/ Nantissement - Réalisation forcée**

### **Nantissement**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté 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 peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

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 un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, 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 la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

### **Réalisation forcée de parts sociales**

† P.G. 8.7 GG 116

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 un 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 ci-dessus.

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

#### Article 13 - Mutation par décès

La qualité d'associé est transmise de plein droit au profit d'un associé, d'un ascendant ou descendant de l'associé décédé, à l'exclusion de tous autres ayants droit, en ce compris le conjoint.

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

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

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

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

La présente clause s'applique pareillement en cas de transmission par décès de l'usufruit ou de la nue propriété de parts sociales.

#### Article 14 - Dissolution d'une personne morale associée

La dissolution d'une personne morale, membre de la société, ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé.

#### Article 15 - Redressement - Liquidation

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

#### Article 16 - Retrait d'un associé

1) Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'accord unanime de ses co-associés. Aucune demande de retrait ne pourra, toutefois, être formée aussi longtemps que la société sera tenue au remboursement de sommes ayant permis de financer les biens composant l'actif social, sauf à ce que le ou les prêteurs aient expressément consenti au retrait.

En cas de démembrement de propriété sur les parts, le retrait ne peut être demandé que par le nu-propiétaire, sous la stricte réserve que ce dernier ait obtenu

P.G      P.S      M.B      G.G      T

l'accord écrit de l'usufruitier pour l'exercice de ce retrait. Faute d'un tel accord, le retrait ne peut être exercé.

2) La demande de retrait est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société et à chacun des associés.

3) Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

4) L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

5) En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait. Dans les cas prévus au 4), le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.  
La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

6) A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société ce qu'il ne peut faire dans les cas visés au 4), l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

En cas de démembrement de parts, l'équivalence du droit de l'usufruitier est assuré, sauf convention contraire passée entre l'usufruitier et le nu-proprétaire et signifiée à la société, par le mécanisme de la subrogation réelle. Le droit de l'usufruitier se reporte sur les sommes versées et se transforme en quasi-usufruit, lequel confère à son titulaire la faculté de disposer des biens sur lequel il porte, à charge d'en restituer l'équivalent lors de l'extinction de l'usufruit. En cas d'attribution par la société d'un actif non consommable, le droit de l'usufruitier se reporte sur le bien offert en contrepartie de l'annulation des parts démembrées.

7) Les frais et honoraires d'expertise, s'il en est exposé, sont intégralement à la charge du retenant.

## CHAPITRE II : OBLIGATIONS DES ASSOCIES

### Article 17 - Libération des parts

#### **Parts représentatives d'apport en numéraire**

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance, et au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

#### **Parts représentatives d'apport en nature**

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

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

P.G    P.S    G.G. N.G.    P

**Article 18 - Dispositions communes à la libération des parts et aux appels de fonds**

Les sommes appelées par la gérance à titre de libération des parts souscrites en numéraire deviennent exigibles quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

**Article 19 - Contribution au passif social**

Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse.

**CHAPITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES**

**Article 20 - Propriété des parts et adhésion aux statuts**

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

**Article 20 bis - Comptes courants**

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

**Article 20 - Titres - Scellés**

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

P.G    P.S    G.G.    MG  
H

## TITRE QUATRIEME - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### CHAPITRE I : ADMINISTRATION

#### Article 22 - Gérance - Qualités

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés, les usufruitiers ou les nus propriétaires de parts sociales ou en dehors d'eux.

#### Article 23 - Gérance - Nomination - Révocation - Démission

Le ou les gérants sont nommés et révoqués par l'assemblée générale des associés, statuant à l'unanimité des titulaires du droit de vote.

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

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

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

#### Article 24 - Gérance - Pouvoirs - Obligations

##### Pouvoirs

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

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

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département ainsi qu'il est dit à l'article 4 des présents statuts.

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

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

##### Obligations

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociales auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

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

### CHAPITRE II : ASSEMBLEES GENERALES

#### SECTION I - DISPOSITIONS GENERALES

#### Article 25 - Principes

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations prises conformément aux présents statuts obligent tous les associés, même absents, incapables ou dissidents.

Chaque année, il doit être réuni, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.

P.G      P.S      G.G. NG      J

Des assemblées générales, soit ordinaires soit extraordinaires, peuvent, en outre, être réunies à toute époque de l'année.

Toutefois les associés peuvent valablement prendre une décision collective dans un acte dans la mesure où ils y sont tous présents ou dûment représentés.

#### Article 26 - Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de convoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

#### Article 27 - Projet de résolutions - Communication

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

#### Article 28 - Assistance et représentation aux assemblées

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Cependant, les titulaires de parts, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul du quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

#### Article 29 - Tenue des assemblées

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

f PG PS GG MG

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

### Article 30 - Procès-verbaux

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

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

## SECTION II - ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES

### Article 31 - Quorum et majorité

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés et/ou titulaires du droit de vote possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée quels que soient le nombre des associés et/ou titulaires du droit de vote présents ou représentés et la quotité du capital social leur appartenant.

Les décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix exprimées, hormis en ce qui concerne la nomination et la révocation des gérants, laquelle doit intervenir à l'unanimité des voix des titulaires du droit de vote.

### Article 32 - Compétence - Attributions

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé.

Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme, réélit ou révoque les gérants.

## SECTION III - ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

### Article 33 - Quorum et majorité

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les deux tiers au moins des associés et/ou titulaires du droit de vote possédant les deux tiers du capital social, sont présents ou représentés.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée si la moitié au moins des associés et/ou titulaires du droit de vote possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix exprimées.

P.G    P.S    G.G    M.    H

### Article 34 - Compétence - Attributions

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi.

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

- transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance ;
- prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la société, ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code Civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

## SECTION IV - DECISIONS CONSTATEES PAR UN ACTE

### Article 35 - Décisions collectives unanimes

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

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

## CHAPITRE III : RESULTATS SOCIAUX

### Article 36 - Exercice social

L'exercice social commence le 1er Janvier et finit le 31 Décembre de chaque année. Toutefois, par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2010

Les opérations de la période de formation accomplies pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

### Article 37 - COMPTABILITE- BENEFICES

#### I-COMPTABILITE-BILAN

Il sera tenu des écritures régulières des opérations de la société. A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de résultats ainsi que le bilan de la société.

Ce bilan sera tenu à la disposition des associés au siège social, 15 jours au moins avant l'Assemblée Générale Ordinaire à laquelle il doit être présenté.

#### II.- AFFECTATIONS ET REPARTITIONS

Les produits nets de la société, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, des amortissements et des provisions, constituent les bénéfices nets. Ils sont déterminés pour chaque exercice.

Les bénéfices nets distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice, diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

Ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux. Ils peuvent pareillement, sur proposition de la gérance, être affectés en tout ou en partie, à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

P.G      P.S      G.G      M.G      J

Par décision collective, les associés, après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscriptions à tous comptes de réserves dont ils réservent l'affectation et l'emploi.

Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou à défaut, d'accord entre les gérants.

Les pertes s'il en existe, selon décision des associés sont compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau.

En vertu des dispositions de l'article 11 des présents statuts, il est rappelé que le droit de vote en cette matière appartient dans tous les cas au seul usufruitier en cas de démembrement de la propriété d'une part sociale, que les bénéfices proviennent d'un résultat courant ou exceptionnel.

Le dividende prélevé sur le résultat courant appartiendra en pleine propriété à l'usufruitier, conformément à la loi.

S'agissant des dividendes prélevés sur les réserves ou provenant d'un résultat exceptionnel, ils appartiendront à l'usufruitier pour l'usufruit et au nu-proprétaire pour la nue-proprété.

L'usufruit sur ces dividendes s'exercera à la manière d'un quasi-usufruit, c'est à dire que l'usufruitier disposera du droit d'en disposer à charge pour lui d'en restituer l'équivalent en fin d'usufruit. De convention expresse entre les associés, l'usufruitier jouira librement de ces sommes et ne pourra être tenu, pour ce faire, de fournir caution ou autre sûretés réelles ou personnelles garantissant la restitution.

En tout état de cause, la société sera valablement libérée de la dette de dividende dont elle est tenue envers les titulaires des parts sociales démembrées sur la seule quittance de l'usufruitier.

L'usufruitier et le nu propriétaire pourront, néanmoins, choisir de déroger conventionnellement à tout ou partie des principes ci-dessus par conventions qui devront être valablement signifiées à la société.

En contrepartie du droit ainsi conféré à l'usufruitier sur le résultat comptable, tant courant qu'exceptionnel, et par dérogation expresse aux règles fiscales en vigueur, celui-ci seul redevable de l'ensemble des impôts y afférents, le tout sous réserve des conventions contraires susceptibles d'intervenir entre usufruitiers et nus propriétaires.

Cette disposition vaut tant au regard de l'obligation à la dette fiscale qu'au titre de la contribution définitive à cette dernière, dans les relations entre usufruitiers et nus propriétaires.

Les pertes, s'il en existe, à défaut de leur compensation avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte " pertes antérieures " inscrit au bilan, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés, par décision collective appropriée, peuvent encore décider la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux à proportion de leurs droits dans le capital.

## TITRE CINQUIEME - DISSOLUTION - LIQUIDATION

### Article 38 – Dissolution

J PG P.S GG KK

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée. L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

#### **Article 39 - Effets de la dissolution**

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

#### **Article 40 - Liquidation**

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

#### **Article 41 - Clôture**

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

### **TITRE SIXIEME - DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **Article 42 - Attribution de juridiction**

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

#### **Article 43 - Frais**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société ainsi que les requérants l'y obligent.

#### **Article 44 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les requérants font élection de domicile en leurs domiciles respectifs sus indiqués.

#### **Article 45 - Jouissance de la personne morale**

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

f P.G AS GG UG

La société a une personnalité distincte de celle de ses associés, elle a un patrimoine propre et sa capacité de s'engager résulte tant de la loi que de son objet social et ne dépend pas de la capacité de ses associés.

#### Article 46 - Actes - Société en formation

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant intervention de l'immatriculation au registra du commerce et des sociétés seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

La société, régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont réputés avoir été à l'origine contractés par celle-ci.

#### Article 47 - Mandat d'accomplir des actes pour le compte de la société en cours d'immatriculation - Pouvoirs

Les requérants donnent mandat au gérant ci-après nommé, avec faculté de substitution et de délégation au profit de toute personne de son choix, pour accomplir les actes suivants, avant comme après l'immatriculation de la Société auprès du Registre du Commerce et des Sociétés :

1/ Acquérir un bien sis à TROUVILLE (14360), 35 avenue du Président Kennedy, consistant en un appartement à usage d'habitation constituant le lot n°33 et les tantièmes de copropriété y attachés,

Moyennant le prix de 160.000 euros payable comptant au jour de la vente,

2/ A cet effet, conclure tout prêt bancaire destiné à financer tout ou partie dudit prix d'acquisition et consentir tout privilège et toute affectation hypothécaire à la garantie dudit prêt,

3/ Ouvrir tous comptes en banque au nom de la société,

4/ A ces effets, signer tous actes, pièces et documents, faire toutes déclarations et affirmations et généralement faire le nécessaire.

L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci, s'ils sont contractés avant l'immatriculation de la société auprès du Registre du Commerce et des Sociétés, conformément à l'article L 210-6, deuxième alinéa, du Code de Commerce.

Etant précisé que, pour le cas où la société ne serait pas constituée, les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code Civil, seront tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

La décision d'approbation des autres actes accomplis pendant la période constitutive sera prise à la majorité des titulaires du droit de vote.

Tous pouvoirs sont en outre donnés au gérant, avec faculté de délégation et de substitution, ainsi qu'à tout clerc du notaire associé soussigné pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales et plus généralement procéder aux formalités d'immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés et aux formalités d'enregistrement et fiscales afférentes aux présents statuts.

#### Article 48 - Gérant - Nomination

J P.G. P.S. G.G. H.G.

Les associés désignent en qualité de premier gérant de la société Madame Poulchéria GIOVANOPOULOS, sus nommée, laquelle accepte expressément cette fonction.

Les fonctions de ce gérant sont d'une durée illimitée.

#### **Article 49 - DECLARATION FISCALE**

Les associés déclarent vouloir opter pour le régime des sociétés de personnes.

#### **Démembrement de propriété**

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'article 8 du Code Général des Impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices, par suite il est expressément stipulé que l'usufruitier, et non le nu-proprétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

#### **Déclaration annuelle**

En outre, aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article 990 D du Code Général des Impôts « *Les personnes morales qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.* »

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société et en application des dispositions de l'article 990<sup>E</sup> 3° du Code Général des Impôts, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration :

- la situation et la consistance des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1<sup>er</sup> janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de n'avoir pas à supporter la taxe de 3% en vertu des articles sus-relatés.

#### **Cession de parts représentatives d'un apport en nature**

La cession de parts dans les trois ans de la réalisation de l'apport en nature dont elles sont la représentation s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-mêmes et ce en application des dispositions de l'article 727 du Code Général des Impôts.

#### **Plus-values**

La société relève des dispositions de l'article 1655 ter du Code Général des Impôts, par suite l'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée à la fiche 1 de l'instruction 8 M-1-04 n° 7 du 14 Janvier 2004 de la direction générale des impôts.

#### **Article 50 – Engagement**

P.G      P.S      G.G      M.G      P

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société et en application des dispositions de l'article 990<sup>F</sup> 3° du Code Général des Impôts, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration :

- la situation et la consistance des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1<sup>er</sup> janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.