

**S.C.I. FRAUDETOUT**

Société Civile au capital de 285.415,99 Euros  
Siège social: Les Fraux 24210 LA BACHELLERIE  
RCS PERIGUEUX 439 001 397

**STATUTS**

Mis à jour du 2 Décembre 2014

Après les décès de Mme Cécile SAINMONT, épouse ROBERT de RANCHER,  
et de M. René ROBERT de RANCHER.

Certifiés conformes par le Gérant:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. A. E.', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

## EXPOSÉ PREALABLE

Monsieur François Marie Charles ROBERT de RANCHER, époux de Madame Catherine Françoise BERGERET, demeurant à SAINT-GENIS-LES-OLLIERES (69290) 22 rue du Vorlat, agissant en qualité de gérant de la présente société,

### EXPOSE

#### 1ent/ Constitution:

Que la société a été constituée par Monsieur René Louis Henri Auguste ROBERT de RANCHER, et Madame Cécile, Marie-Jeanne, Henriette SAINMONT, son épouse, demeurant ensemble à LA BACHELLERIE (24210) lieu-dit "Les Fraux" aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-René LATOUR, notaire à PERIGUEUX, le 24 Juillet 2001, publié auprès du Service foncier de SARLAT le 10 Août 2001, volume 2001P numéro 2974.

#### 2ent/ Assemblée Générale Extraordinaire du 6/10/2006:

Qu'il résulte d'un procès-verbal en date du 6 octobre 2006 que les associés de la S.C.I. FRAUDETOUT se sont réunis en assemblée générale extraordinaire au siège social. Aux termes de cette assemblée il a été décidé:

- L'extension de l'objet social aux opérations de vente, achat, échange, apport, emprunt et garanties,
- L'extension des pouvoirs et responsabilité des gérants dans leurs rapports avec les associés, en leur permettant d'engager la société par tous actes qui rentrent dans l'objet social sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une autorisation ou accord préalable.
- D'exclure des décisions extraordinaires, savoir:
  - La vente d'immeubles dépendant de l'actif social, à condition que les décisions de cette nature ne soient prises qu'à titre exceptionnel devant aboutir à la liquidation de la société
  - Le cautionnement solidaire et/ou hypothécaire d'un tiers à condition qu'il contribue à la réalisation de l'objet social.
  - L'emprunt de quelque montant que ce soit, avec ou sans garantie.

#### 3ent/ Assemblée Générale Extraordinaire du 2/12/2014:

Qu'il résulte d'un procès-verbal en date du 2 décembre 2014 constatant les décès de : Mme Cécile ROBERT de RANCHER, le 9 juin 2014, puis de M. René ROBERT de RANCHER, le 31 octobre 2014,

Cogérants et seuls associés de la SCI FRAUDETOUT,

Que les héritiers de M. et Mme ROBERT de RANCHER se sont réunis en assemblée générale extraordinaire en l'Étude de Me LATOUR, notaire à PERIGUEUX. Aux termes de cette assemblée il a été décidé:

- La transmission de la qualité d'associé aux héritiers acceptants des successions de M. et Mme ROBERT de RANCHER, à savoir: Mme Marie-Hélène ROBERT de RANCHER, M. Charles ROBERT de RANCHER, M. Olivier ROBERT de RANCHER, Mme Anne MALLARD, M. François ROBERT de RANCHER, M. Charles-Louis ROBERT de RANCHER, M. Edouard ROBERT de RANCHER.  
Les héritiers sont donc devenus les nouveaux associés de la SCI FRAUDETOUT, et les propriétaires indivis des 35.677 parts sociales, chacun en proportion de leurs droits dans les successions de M. et Mme ROBERT de RANCHER.
- La nomination de M. François ROBERT de RANCHER, à la gérance de la société, pour une durée illimitée, en remplacement des cogérants décédés.

F-M

réf : 05097

Maître Jean-René LATOUR, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle dénommée "Jean-René LATOUR, Léon VALEGEAS et Benoît PELISSON", Notaires Associés, titulaire d'un office notarial dont le siège social est à PERIGUEUX (Dordogne), 27 rue Gambetta,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

### SOCIETE CIVILE

#### IDENTIFICATION DES ASSOCIES

01./ Monsieur ROBERT de RANCHER René Louis Henri Auguste , retraité, demeurant à LA BACHELLERIE (24210), lieu-dit "Les Fraux".

Né à MAUDETOUT EN VEXIN (95420), le 9 mars 1923.

Epoux en uniques noces de Madame SAINMONT Cécile Marie-Jeanne Henriette.

De nationalité Française.

Résidant en France.

02./ Madame SAINMONT Cécile Marie-Jeanne Henriette , sans profession, demeurant à LA BACHELLERIE (24210), lieu-dit "Les Fraux".

Née à BOURGES (18000), le 13 septembre 1925.

Epouse en uniques noces de Monsieur ROBERT de RANCHER René Louis Henri Auguste.

De nationalité Française.

Résidant en France.

Monsieur et Madame ROBERT de RANCHER mariés à la Mairie du Septième Arrondissement de PARIS (75007), le 6 juin 1946, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Robert BONNEL, Notaire à PARIS, substituant Me Henri GUITTON, Notaire à PARIS, momentanément empêché, le 4 juin 1946, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

#### PRESENCE - REPRESENTATION

Tous les associés sont présents.

FMZ

#### ETAT - CAPACITE

Chaque associé confirme l'exactitude des indications le concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Il déclare en outre n'avoir fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure entraînant l'interdiction de contrôler, diriger ou administrer une société.

LESQUELS ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile présentant les caractéristiques suivantes :

#### PREMIERE PARTIE - STATUTS

##### ARTICLE 1 - FORME

La société est de forme civile, régie par le titre IX du livre III du Code civil, modifié par la loi du 04 janvier 1978 et le décret du 03 juillet 1978.

##### ARTICLE 2 - DENOMINATION

La dénomination de la société est : "S.C.I. FRAUDETOUT".

La dénomination sociale doit figurer sur tous documents destinés aux tiers, précédée ou suivie des mots "société civile", ainsi que l'indication du capital social, du siège social, du numéro d'immatriculation, et du siège du tribunal du greffe où elle est immatriculée à titre principal.

##### ARTICLE 3 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à "Les Fraux" - 24210 LA BACHELLERIE.

Il peut être transféré partout ailleurs sur décision collective extraordinaire des associés. La société sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SARLAT (Dordogne).

##### ARTICLE 4 - OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

- la propriété, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous les immeubles et droits immobiliers bâtis ou non bâtis, à usage d'habitation, professionnel, commercial, industriel, agricole ou forestier, dont la société pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement;
- la propriété et la gestion de tous droits sociaux ou tous autres titres, et de tous meubles meublants et objets mobiliers, détenus par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscription de parts, d'actions, obligations et de tous titres ou droits sociaux en général;
- la vente de tout ou partie des biens mobiliers ou immobiliers composant le patrimoine de la société, pour autant toutefois qu'elle n'expose pas la société à être soumise à l'impôt sur les sociétés, ne puisse être considérée comme un acte de commerce et ne porte pas en conséquence atteinte au caractère civil de la société; ainsi que l'achat et l'échange de tous biens mobiliers ou immobiliers, l'apport à toute société, la conclusion

F12

de tous emprunts pour le compte de la Société, et la constitution de toutes garanties hypothécaires ou sûretés réelles sur les immeubles appartenant à la Société;

- la mise à disposition gratuite au profit de l'un ou des associés de tout ou partie des immeubles sociaux; la mise à disposition par tout commodat;

- et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

#### ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

#### ARTICLE 6 - APPORTS

##### I - APPORTS EN NUMERAIRE

Il n'est fait aucun apport en numéraire.

##### II - APPORT EN NATURE

Les apports en nature suivant sont effectués :

Par Monsieur et Madame ROBERT de RANCHER - SAINMONT, comparants aux présentes, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, et sous les conditions ci-après définies, de la NUE-PROPRIETE, pour y réunir l'usufruit au jour du décès du survivant d'eux, sans réduction au décès du prémourant, des biens mobiliers et immobiliers, dépendant de leur communauté d'acquêts ou propres à chacun d'eux, dont la désignation suit :

Ient.- Biens de nature mobilière :

Désignation -

1.- QUATRE CENT SOIXANTE QUATRE (464) parts sociales de DIX FRANCS (10,00F) chacune, de la Caisse Locale du CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD de TERRASSON (Dordogne).

2.- TROIS (3) actions nominatives de MILLE FRANCS (1.000,00F) chacune, de la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE FORESTIERE - SODEF, Société Anonyme au capital de 4.858.000,00 Francs, ayant son siège social à BORDEAUX (Gironde), 6 Parvis des Chartrons, identifiée sous le numéro SIREN: 389416157, et immatriculée au R.C.S. de BORDEAUX sous le numéro B 389.416.157.

3.- Dans la Société dénommée "S.C.I. LE TABURLE", Société Civile Particulière au capital social de 17.860,00 Francs, ayant son siège social à L'ALPE

RM

D'HUEZ (38750), 15 Avenue du Rif Nel, lieu-dit "Le Goulet", identifiée sous le numéro SIREN: 325061570, et immatriculée au R.C.S. de GRENOBLE sous le numéro 325 061 570 - 89 D 0251:

- CINQUANTE (50) parts sociales de UN FRANC (1,00F) chacune, numérotées de 5.704 à 5.753 inclus, certificat n° 579, formant le Groupe de parts n° 124 donnant le droit de jouissance du Studio n° 9 situé au deuxième étage d'un immeuble sis à L'ALPE D'HUEZ (38750), 15 avenue du Rif Nel, lieu-dit "Coullet", pendant la période n° 6 - février 2;

- SOIXANTE HUIT (68) parts sociales de UN FRANC (1,00F) chacune, numérotées de 6.809 à 6.876 inclus, certificat n° 633, formant le Groupe de parts n° 144 donnant le droit de jouissance du Studio n° 6 situé au deuxième étage de l'immeuble sis à L'ALPE D'HUEZ, 15 avenue du Rif Nel, pendant la période n° 7 - Février 3;

- QUATRE VINGTS (80) parts sociales de UN FRANC (1,00F) chacune, numérotées de 8.739 à 8.818 inclus, certificat n° 714, formant le Groupe de parts n° 179 donnant le droit de jouissance du Studio n° 27 situé au troisième étage de l'immeuble sis à L'ALPE D'HUEZ, 15 avenue du Rif Nel, pendant la période n° 8 - Février 4;

- QUARANTE DEUX (42) parts sociales de UN FRANC (1,00F) chacune, numérotées de 9.231 à 9.272 inclus, certificat n° 853, formant le Groupe de parts n° 188 donnant le droit de jouissance du Studio n° 4 situé au deuxième étage de l'immeuble sis à L'ALPE D'HUEZ, 15 avenue du Rif Nel, pendant la période n° 9 - Mars 1.

4.- Les meubles meublants et objets mobiliers, appartenant en propre à Monsieur ROBERT de RANCHER René, et se trouvant dans la chartreuse ci-après désignée, sise à LA BACHELLERIE (Dordogne); lieu-dit "Les Fraux", décrits et estimés, article par article:

Dans la salle à manger:

- un buffet 3 portes acajou, estimé .....	3.000,00E
- une table acajou avec 6 rallonges, estimée .....	1.500,00E
- dix huit chaises acajou dessus cuir 450*18, estimées .....	8.100,00E
- une console dessus marbre, estimée .....	400,00E
- un coffre plaque "Comte de RANCHER", estimé .....	300,00E

Dans le salon:

- deux fauteuils Louis-Philippe, estimés .....	240,00E
- quatre chaises Louis-Philippe, estimées .....	1.800,00E
- une console, estimée .....	500,00E
- six fauteuils empire, estimés .....	2.730,00E
- un secrétaire acajou, estimé .....	3.000,00E
- une table de jeu, estimée .....	150,00E
- une pendule et deux candélabres, estimés .....	2.000,00E

Dans le couloir:

- un buffet 2 portes, estimé .....	700,00E
------------------------------------	---------

Dans les chambres:

- une commode marbre XVIIIème, estimée .....	1.500,00E
- une autre commode marbre XIXème, estimée .....	1.000,00E
- un bureau et son fauteuil empire, estimés .....	1.000,00E

FAL

Dans la salle de séjour:

- deux fauteuils "Monsieur, Madame", estimés .....	1.500,00E
- un fauteuil Voltaire, estimé .....	300,00E
TOTAL de l'estimation: VINGT NEUF MILLE SEPT CENT	
VINGT EUROS, ci .....	<u>29.720,00E</u>

5.- Les meubles meublants et objets mobiliers, appartenant en propre à Madame ROBERT de RANCHER née SAINMONT Cécile, et se trouvant dans la chartreuse ci-après désignée, sise à LA BACHELLERIE (Dordogne); lieu-dit "Les Fraux", décrits et estimés, article par article:

- deux grandes armoires lingères paysannes, estimées .....	1.380,00E
- une armoire à glace acajou Napoléon III, estimée .....	150,00E
- une salle à manger Henri II, comprenant: une table avec	
3 rallonges, un buffet deux corps et six chaises cannées, estimée .....	760,00E
- un bureau comprenant: une table bureau 2 tiroirs, une	
bibliothèque vitrée, une fauteuil tapissé et quatre chaises cannées,	
estimé .....	<u>6.100,00E</u>
TOTAL de l'estimation: HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE	
VINGT DIX EUROS, ci .....	<u>8.390,00E</u>

Origine de propriété -

- Les 464 parts sociales de la Caisse Locale du CREDIT AGRICOLE de TERRASSON, les 3 actions de la SODEF, et les 240 parts sociales de la SCI LE TABURLE, ci-dessus énumérées, dépendent de la communauté de biens réduite aux acquêts existant entre Monsieur et Madame ROBERT de RANCHER - SAINMONT, apporteurs aux présentes;

- Les meubles meublants et objets mobiliers, ci-dessus désignés, appartiennent en propre à chacun de Monsieur et Madame ROBERT de RANCHER - SAINMONT, apporteurs aux présentes.

Entrée en jouissance - La Société aura la NUE-PROPRIÉTÉ des parts sociales, actions, meubles meublants et objets mobiliers ci-dessus, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

Elle n'en aura la jouissance et ne pourra en disposer qu'à compter du jour du décès du survivant des apporteurs, Monsieur et Madame ROBERT de RANCHER - SAINMONT.

Précision étant ici faite:

- Pour les droits sociaux, parts et actions, la Société aura droit à compter dudit jour aux primes et lots y attachés ainsi qu'aux dividendes ou intérêts dont ils seront productifs. Le Notaire Associé soussigné est requis de délivrer tous certificats de mutation ou tous extraits des présentes nécessaires pour demander et faire opérer auprès des Sociétés émettrices ou de tout intermédiaire financier habilité, l'inscription en compte au nom de la Société, des droits sociaux, parts et actions dématérialisées présentement apportés.

- Pour les meubles meublants et objets mobiliers, la Société les prendra dans l'état où ils se trouveront au jour du décès du survivant des apporteurs, sans pouvoir

prétendre à aucune indemnité, pour raison de détérioration ou diminution de valeur provenant de l'usage ou de la vétusté. Mais elle aura le droit à une indemnité égale à l'estimation, pour les choses qui ne se retrouveront pas en nature.

**Réserve et réversion d'usufruit** - Les apporteurs, Monsieur et Madame ROBERT de RANCHER - SAINMONT, se réservent à leur profit et au profit du survivant d'eux, pour en jouir pendant leur vie et jusqu'au jour du décès du survivant d'eux, sans réduction au décès du prémourant, l'USUFRUIT des biens de nature mobilière présentement apportés.

Au surplus, ils stipulent que l'usufruit ainsi réservé sera réversible en totalité sur la tête et au profit du survivant d'eux, afin que le survivant d'eux puisse en jouir à partir du décès du prémourant jusqu'à son propre décès. Ils déclarent conférer un caractère gratuit à la clause de réversion qui précède; par suite, le survivant des époux n'aura aucune indemnité à verser à la succession du premier mourant à raison de la réversion.

Ces réserve et stipulation sont expressément acceptées par les apporteurs, seuls associés de la société, comme condition essentielle de la présente convention.

**Obligations de l'usufruitier** - L'usufruit, réservé par les apporteurs sur la totalité des biens de nature mobilière apportés, s'exercera conformément à la Loi.

Les usufruitiers continueront de jouir desdits biens en bon père de famille, sans pouvoir rien faire qui puisse en altérer la substance, à peine de déchéance du droit d'usufruit, mais sans qu'ils soient tenus de donner caution comme le prévoit l'article 601 du Code civil. Ils ne pourront concéder à des tiers aucun droit pouvant porter atteinte au droit du nu-proprétaire.

**Obligations du nu-proprétaire** - De son côté, le nu-proprétaire, devra pendant toute la durée de l'usufruit respecter les droits des usufruitiers, et acquitter les charges extraordinaires pesant sur le nu-proprétaire.

## 2ent.- Biens immobiliers :

**Désignation** - Un domaine d'agrément et forestier ayant son centre d'habitation et d'exploitation à LA BACHELLERIE (Dordogne), lieu-dit "Les Fraux" ou "Les Frauds", comprenant: une chartreuse avec peu d'éléments de confort, élevée sur sous-sol, composée d'un rez-de-jardin et deux étages, grenier au-dessus, terrasse; quatre gîtes comprenant chacun: rez-de-jardin aménagé avec combles au-dessus; deux bâtiments à usage agricole, cour, parc, et diverses parcelles de terrain en nature de pré, lande, bois-taillis et bois-résineux.

Lesdits immeubles figurant au cadastre sous les références suivantes :

SECTION	Nos	ADRESSE OU LIEUDIT	CONTENANCE
A	487	Le Roc Miaunet	30a 20ca
ZM	57	Les Frauds	27ha 89a 00ca
ZM	61	Id.	3ha 89a 70ca
CONTENANCE TOTALE			32ha 08a 90ca

FM

Tel que ledit domaine existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble".

**Immeuble achevé depuis plus de 5 ans** - Des énonciations relatées en l'origine de propriété, il résulte que l'immeuble apporté est achevé depuis plus de cinq ans et n'entre pas, à ce titre, dans le champ d'application de la taxe à la valeur ajoutée.

**Bien commun** - Monsieur et Madame ROBERT de RANCHER déclarent que cet apport a le caractère d'un bien commun.

**Effet relatif** - Acquisitions:

- suivant acte reçu par Me VEDRENNE, Notaire à MONTIGNAC, le 4 avril 1967, publié à SARLAT le 19 avril 1967 volume 2547 n° 33;
- suivant remembrement du 15 janvier 1969, publié à SARLAT le 15 janvier 1969 volume R n° 1, rectifié suivant procès-verbal publié à SARLAT le 5 novembre 1971 volume R n° 1bis.

**Origine de propriété** - Le domaine d'agrément et forestier ci-dessus désigné, dont la nue-propriété est présentement apportée, dépend de la communauté de biens réduite aux acquêts existant entre Monsieur et Madame ROBERT de RANCHER - SAINMONT, comparants aux présentes, pour l'avoir acquis, au cours et pour le compte de ladite communauté, savoir:

- Section A n° 487, de Monsieur et Madame DELFOUILLOUX-LAGLEINE, suivant acte reçu par Me VEDRENNE, Notaire à MONTIGNAC(24), le 4 avril 1967, publié aux Hypothèques de SARLAT le 19 avril 1967 volume 2547 n° 33; et ce moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte;

- Section ZM n° 49, 50, 57, 61, à la suite de l'attribution qui leur en a été faite aux termes du remembrement de la Commune de LA BACHELLERIE, clôturé suivant arrêté du 15 janvier 1969, publié aux Hypothèques de SARLAT le 15 janvier 1969 volume R n° 1; ayant fait l'objet d'un procès-verbal rectificatif publié aux Hypothèques de SARLAT le 5 novembre 1971 volume R n° 1 bis.

**Urbanisme** - L'immeuble apporté constitue, dans le patrimoine de l'apporteur, une unité foncière, de sorte que le présent apport ne réalise aucune division de propriété.

N'ayant pas l'intention de construire sur le terrain apporté, les associés ont dispensé le Notaire soussigné de demander un certificat d'urbanisme au titre de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme et même une simple note de renseignements d'urbanisme.

**Rappel de servitudes** - Les apporteurs déclarent :

1./ qu'aux termes d'un acte reçu par Me VEDRENNE, Notaire susnommé, le 29 novembre 1963, publié à SARLAT le 27 février 1964 volume 2376 n° 9, contenant vente par les Consorts CATUS à Monsieur et Madame ROBERT de RANCHER, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit:

FM

"CREATION DE SERVITUDES

"Une source avec béliet hydraulique se trouvant sur les immeubles non compris à la présente vente, mais compris à la vente consentie ce jour à Mr et Mme BUISSON, les vendeurs réservent au profit des immeubles vendus, tous droits nécessaires pour permettre aux possesseurs successifs de ces immeubles d'être alimentés en eau potable par cette source et ce béliet comme ils l'étaient jusqu'ici; ils concèdent ainsi un droit au profit des acquéreurs ou successeurs sur ces sources, béliet et canalisation, mais en contre partie ces derniers devront contribuer à l'entretien et aux réparations qui devraient être nécessaires à ces ouvrages par moitié avec Mr et Mme BUISSON ou atant droit: les vendeurs concèdent également au profit des immeubles vendus un droit de passage en tous temps et de toute manière sur l'allée ou chemin des Frauds compris dans les immeubles vendus à Mr et Mme BUISSON ce jour; en contre partie, les acquéreurs ou ayant droit devront participer à l'entretien de cette voie s'ils l'utilisent. Ces servitudes devant s'exercer sur les parcelles Nos 43-39-38-37-47-52-58-59-60 de la Section C".

Au surplus, audit acte, il a été déclaré par les vendeurs concernant les servitudes antérieures, ce qui suit littéralement retranscrit:

"A cet égard, les vendeurs déclarent que le domaine des Frauds est grevé d'un droit de passage au profit de M. ALLEGRIER ou ayant droit pour les parcelles acquises par lui, aux termes d'un acte reçu par Me BEAUREGARD, Notaire à La Bachellerie, le 4 janvier 1921; ce droit de passage devant s'exercer dans le chemin des Frauds".

2./ qu'aux termes d'un acte reçu par Me VEDRENNE, Notaire susnommé, le 29 novembre 1963, publié à SARLAT le 27 février 1964 volume 2376 n° 10, contenant vente par les Consorts CATUS à Monsieur et Madame ROBERT de RANCHER, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit:

"A cet égard, les vendeurs déclarent que le domaine des Frauds est grevé d'un droit de passage au profit de M. ALLEGRIER ou ayant droit pour les parcelles acquises par lui, aux termes d'un acte reçu par Me BEAUREGARD, Notaire à La Bachellerie, le 4 janvier 1921; ce droit de passage devant s'exercer dans le chemin des Frauds.

"Les vendeurs concèdent au profit des immeubles vendus un droit de passage en tous temps et de toute manière sur l'allée ou chemin des Frauds dont le sol est vendu ce jour à Mr et Mme BUISSON, cependant les possesseurs successifs des biens vendus aux présentes devront participer à l'entretien de cette allée ou chemin.

"Et ils concèdent également au profit des immeubles vendus un droit d'eau sur la source avec béliet hydraulique existant sur les immeubles vendus ce jour à Mr et Mme BUISSON; tous droits de passage étant accordés aux possesseurs de ces immeubles pour la visite et l'entretien de la source, du béliet et la canalisation; l'entretien et les réparations à effectuer devant être supportés par moitié entre les parties intéressés soit Mr et Mme DE RANCHER ou représentants et Mr et Mme BUISSON ou représentants - pourront abandonner le béliet et la canalisation en accord entre eux et, dans le cas où l'un des intéressés voudrait continuer à utiliser l'eau provenant de la source et du béliet il devrait supporter seul les frais d'entretien et de réparation de ces béliet et canalisation. Ces servitudes devant s'exercer sur les parcelles Nos 43-39-38-37-47-58-59-60 de la Section C".

3./ qu'aux termes d'un acte reçu par Me VEDRENNE, Notaire susnommé, le 17 mai 1965, publié à SARLAT le 24 juin 1966 volume 2496 n° 28, contenant vente par Monsieur et Madame BUISSON-PREAU à Monsieur et Madame ROBERT de

FM

RANCHER, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit:

"Il est ici précisé que Mr et Mme Buisson ou ayant droit auront le droit de prélever sur le débit du puits construit pour le fonctionnement du bélier hydraulique n° 3, ce puits étant sur leurs possessions à la limite des nos 58 et 59, une certaine quantité d'eau, ils en pourront toutefois compromettre, par ces prélèvements d'eau, le fonctionnement du bélier hydraulique qui se trouve sur les possessions de Mr Robert de Rancher, qui se trouve sur la parcelle N° 38 de la Section C. Mr et Mme Buisson ou ayant droit sont déchargés de tout entretien du bélier et du puits, les conventions prévues dans l'acte de vente du 29 Novembre 1963 se trouvent annulées à ce sujet - l'accès pour l'entretien des canalisations de ce bélier demeurant réservé au profit de M et Mme De Rancher ou successeurs ainsi que pour l'entretien du puits. Ce droit s'exercera sur les parcelles Nos 58 et 59 Sion C.

"Mr et Mme Buisson conservent le droit de passage en tous temps et de toutes manières sur la partie du chemin privé des Frauds dans la partie vendue à Mr et Mme De Rancher et au-dessus pour leur permettre d'accéder au chemin public des Frauds, soit sur les parcelles cadastrées sous les Nos 1893 - 1895 - 1896 de la Section C, et ce droit s'exercera au profit des parcelles figurant à la matrice cadastrale sous les Nos 28-22-23-25-56-57-58-59-60-61-62-1284 de la Section C restant appartenir aux époux BUISSON".

**Conventions** - Les apporteurs déclarent qu'aux termes d'une convention sous signatures privées en date à LA BACHELLERIE du 27 novembre 1987, M. ROBERT de RANCHER a déclaré consentir gratuitement sur la parcelle cadastrée Section ZM n° 57, au profit de l'ETAT (Administration des PTT), à compter de ladite convention, un droit d'occupation du sous-sol pour la pose à 0,80 mètres de profondeur sur une longueur de 25 mètres, de canalisations souterraines de Télécommunications et éventuellement l'implantation d'un regard enterré, sous réserve de ses droits notamment ceux fixés par les Articles L51 et L52 du Code des PTT.

**Espaces naturels sensibles** - Le présent apport ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L.142-3 du Code de l'urbanisme dans certaines zones comprises à l'intérieur des espaces naturels sensibles.

En effet, l'immeuble apporté n'est pas situé dans une telle zone.

**Droit de préemption urbain** - Le présent apport ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme.

En effet, l'immeuble est situé sur une portion de territoire non soumise à ce droit.

**Zone d'aménagement différé** - Le présent apport ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L.212-1 ancien et nouveau et L.213-1 nouveau du Code de l'urbanisme dans les zones d'aménagement différé.

En effet, l'immeuble n'est pas situé dans une Z.A.D. ou dans un périmètre provisoire de Z.A.D..

**Société d'aménagement foncier et d'établissement rural** - Le domaine apporté étant situé à l'intérieur de la zone d'intervention de la S.A.F.E.R GARONNE

FM

PERIGORD (SOGAP), son aliénation donnait ouverture au droit de préemption institué par le paragraphe L. 143-1 du Code Rural, car elle n'entraîne pas dans les prévisions d'exemption prévues par la loi.

En application des articles L. 143-8 et L. 412-8 du Code Rural, l'opération a été notifiée à la SAFER par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dont une copie certifiée et l'accusé de réception sont demeurés ci-annexés après mention.

Par lettre dont l'original est demeuré ci-annexé après mention, la S.O.G.A.P. a renoncé à exercer son droit de préemption.

Contrôle des structures - La présente opération concernant le transfert d'un domaine d'agrément et forestier n'est pas soumise au contrôle des structures.

Entrée en jouissance - La Société aura la NUE-PROPRIÉTÉ du domaine d'agrément et forestier ci-dessus désigné, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Elle n'en aura la jouissance qu'à compter du jour du décès du survivant des apporteurs, Monsieur et Madame ROBERT de RANCHER - SAINMONT.

Réserve et réversion d'usufruit - Les apporteurs, Monsieur et Madame ROBERT de RANCHER - SAINMONT, se réservent à leur profit et au profit du survivant d'eux, pour en jouir pendant leur vie et jusqu'au jour du décès du survivant d'eux, sans réduction au décès du prémourant, l'USUFRUIT du domaine présentement apporté.

Au surplus, ils stipulent que l'usufruit ainsi réservé sera réversible en totalité sur la tête et au profit du survivant d'eux, afin que le survivant d'eux puisse en jouir à partir du décès du prémourant jusqu'à son propre décès. Ils déclarent conférer un caractère gratuit à la clause de réversion qui précède; par suite, le survivant des époux n'aura aucune indemnité à verser à la succession du premier mourant à raison de la réversion.

Ces réserve et stipulation sont expressément acceptées par les apporteurs, seuls associés de la société, comme condition essentielle de la présente convention.

La jouissance de la société bénéficiaire de l'apport en nue-propiété s'exercera à la cessation de l'usufruit, soit par la prise de possession réelle, soit par la perception des loyers à son profit, selon qu'à cette époque le domaine sera occupé par le survivant des usufruitiers ou loué en totalité ou en partie à un tiers.

Si le domaine était alors totalement ou partiellement occupé par le survivant des usufruitiers, ses héritiers et représentants auront toutefois un délai de quatre mois à compter du jour du décès pour libérer les lieux et en livrer la jouissance à la société, sans indemnité.

Etat - Contenance - La Société prendra le domaine apporté dans l'état où il se trouvera lors de la prise de jouissance sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre l'apporteur ou ses ayants droit, pour quelque cause que ce soit, et notamment en raison de mitoyenneté, de défaut d'alignement et de mauvais état des bâtiments, du sol ou du sous-sol, de vices apparents ou cachés dans les constructions, de fouilles ou excavations, de présence de termites ou autres parasites du bois, d'erreur dans la désignation ou la contenance, toute différence entre cette contenance et celle réelle,

FM

excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de la société.

**Servitudes** - La Société bénéficiaire de l'apport souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent grever les biens immobiliers apportés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre les apporteurs, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

Les apporteurs déclarent que les immeubles présentement apportés ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, et des règlements le régissant et de celles ci-dessus visées.

**Garantie d'éviction** - L'apporteur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit.

Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le domaine apporté.

Il déclare qu'il n'existe sur ledit domaine aucune inscription.

Cette déclaration est confirmée par le certificat négatif délivré le 21 novembre 2000, par le Conservateur des Hypothèques.

**Impôts et charges** - La société supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels le domaine apporté est assujéti.

A cet égard, les parties se régleront directement entre elles tous proratas.

**Abonnements aux services** - La société continuera tous abonnements et contrats passés par les apporteurs pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, et supportera le coût des consommations à compter de l'entrée en jouissance.

**Assurance-incendie** - La Société continuera ou résiliera, suivant qu'elle avisera les contrats d'assurance contre l'incendie et autres risques relatifs aux biens apportés et en acquittera les primes à compter du jour du décès du survivant des usufruitiers, le tout afin que les héritiers de celui-ci ne soient aucunement inquiétés à ce sujet.

A compter d'aujourd'hui et jusqu'à l'extinction de l'usufruit, les usufruitiers seront tenus de continuer l'assurance souscrite pour la valeur de reconstruction et à en payer exactement les primes ; ils devront en justifier à la Société sur la demande de celle-ci.

Au surplus, cette assurance sera transférée au nom de la Société pour la nue-propriété et au nom des apporteurs pour l'usufruit. Il sera stipulé qu'en cas de sinistre l'indemnité versée par la compagnie sera affectée à la reconstruction, sauf accord contraire des parties.

**Réparations** - Les usufruitiers maintiendront les biens immobiliers apportés en bon état de réparations d'entretien pendant toute la durée de l'usufruit de manière qu'ils soient livrés à la fin de l'usufruit en bon état desdites réparations.

FM

Ils pourront faire aux immeubles dont il s'agit, tous décors et embellissements qu'ils voudront mais à charge de les laisser sans indemnité en fin d'usufruit à la Société.

Le nu-proprétaire devra faire faire à ses frais, les grosses réparations que l'article 605 du Code civil met à sa charge.

**Obligations de l'usufruitier** - L'usufruit réservé par les apporteurs sur la totalité des biens immobiliers apportés, s'exercera conformément à la Loi.

Les usufruitiers continueront de jouir du domaine apporté en bon père de famille, sans pouvoir rien faire qui puisse en altérer la substance, à peine de déchéance du droit d'usufruit, mais sans qu'ils soient tenus de donner caution comme le prévoit l'article 601 du Code civil.

Toutefois, par dérogation aux articles 590 et suivants du Code Civil, les usufruitiers se réservent à leur profit et au profit du survivant d'eux, jusqu'au jour du décès dudit survivant, l'exploitation, l'abattage et la vente de tous arbres, taillis ou futaie, quel qu'en soit l'âge, sur les biens immobiliers présentement apportés.

Néanmoins, les usufruitiers ne pourront concéder à des tiers aucun droit pouvant porter atteinte au droit du nu-proprétaire. Spécialement, ils ne pourront concéder aucune servitude, même temporaire, ni effectuer aucun percement de murs, déplacement de cheminées, portes et fenêtres, changements de distribution, déplacement de cloisons, sans l'accord exprès et par écrit du nu-proprétaire.

**Obligations du nu-proprétaire** - De son côté, le nu-proprétaire, devra pendant toute la durée de l'usufruit respecter les droits des usufruitiers, et acquitter les charges extraordinaires pesant sur le nu-proprétaire ainsi que les gros travaux que le Code Civil met à sa charge.

**Remise de titres et pièces** - L'apporteur a remis au représentant de la société, les éléments suivants : Les titres de propriété.

**Déclarations de l'apporteur** - Les apporteurs en nature déclarent :

- Que leurs nom et prénoms dans l'ordre de l'état civil sont bien tels qu'ils figurent en tête des présentes, et n'ont jamais été modifiés;
- Qu'ils sont nés et mariés ainsi qu'il est indiqué en tête des présentes;
- Qu'ils sont de nationalité française, sans domicile ni résidence habituelle à l'étranger;
- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de redressement ou liquidation judiciaires, faillite personnelle ou cessation de paiement;
- Qu'ils ne sont frappés par aucune des incapacités prévues par la loi du 3 Janvier 1968 visant les incapables majeurs;
- Qu'ils n'ont reçu aucune notification tendant à l'expropriation des immeubles apportés;
- Que les biens apportés sont libres de toute inscription d'hypothèque, saisie ou privilège.

FM

## 3 cent - Evaluation des apports :

Préalablement, Monsieur et Madame ROBERT de RANCHER - SAINMONT, comparants aux présentes, déclarent fixer, d'un commun accord, la valeur de l'usufruit qu'ils se sont réservés sur les biens par eux apportés en nature, compte tenu de leur âge respectif et du taux de rendement desdits biens, à 20% de la valeur de la pleine propriété (méthode de l'usufruit dit "Économique").

En conséquence, les apports, nets de tout passif, sont évalués:

- 1.- Les 464 parts sociales de la Caisse Locale de CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD de TERRASSON, à la somme de SEPT CENT SEPT Euros TRENTE SIX cents en PLEINE PROPRIETE (soit une contre valeur en francs de 4.640,00F), ci ..... 707,36E  
 La réserve d'usufruit de M. et Mme ROBERT de RANCHER est évaluée à 20% x 707,36E, soit la somme de . 141,47E  
 La valeur en NUE-PROPRIETE des biens apportés par M. et Mme ROBERT de RANCHER, ressort donc à la somme de CINQ CENT SOIXANTE CINQ Euros QUATRE VINGT NEUF cents (soit une contre valeur en francs de 3.712,00F), ci ..... 565,89E 565,89E
- 2.- Les 3 actions de la Société SODEF, à la somme de QUATRE CENT CINQUANTE SEPT Euros TRENTE CINQ cents en PLEINE PROPRIETE (soit une contre valeur en francs de 3.000,00F), ci ..... 457,35E  
 La réserve d'usufruit de M. et Mme ROBERT de RANCHER est évaluée à 20% x 457,35E, soit la somme de . 91,47E  
 La valeur en NUE-PROPRIETE des biens apportés par M. et Mme ROBERT de RANCHER, ressort donc à la somme de TROIS CENT SOIXANTE CINQ Euros QUATRE VINGT HUIT cents (soit une contre valeur en francs de 2.400,00F), ci ..... 365,88E 365,88E
- 3.- Les 50 parts sociales numérotées de 5.704 à 5.753 inclus de la SCI LE TABURLE, à la somme de SIX MILLE CINQUANTE QUATRE Euros CINQUANTE TROIS cents en PLEINE PROPRIETE (soit une contre valeur en francs de 39.715,11F), ci ..... 6.054,53E  
 La réserve d'usufruit de M. et Mme ROBERT de RANCHER est évaluée à 20% x 6.054,53E, soit la somme de ..... 1.210,91E  
 La valeur en NUE-PROPRIETE des biens apportés par M. et Mme ROBERT de RANCHER, ressort donc à la somme de QUATRE MILLE HUIT CENT QUARANTE TROIS Euros SOIXANTE DEUX cents (soit une contre valeur en francs de 31.772,06F), ci ..... 4.843,62E 4.843,62E

FM

4.- Les 68 parts sociales numérotées de 6.809 à 6.876 inclus de la SCI LE TABURLE, à la somme de HUIT MILLE DEUX CENT TRENTE QUATRE Euros SEIZE cents en PLEINE PROPRIETE (soit une contre valeur de 54.012,55F), ci ..... 8.234,16E

La réserve d'usufruit de M. et Mme ROBERT de RANCHER est évaluée à 20% x 8.234,16E, soit la somme de ..... 1.646,83E

La valeur en NUE-PROPRIETE des biens apportés par M. et Mme ROBERT de RANCHER, ressort donc à la somme de SIX MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT SEPT Euros TRENTE TROIS cents (soit une contre valeur en francs de 43.201,05F), ci ..... 6.587,33E 6.587,33E

5.- Les 80 parts sociales numérotées de 8.739 à 8.818 inclus de la SCI LE TABURLE, à la somme de NEUF MILLE SIX CENT QUATRE VINGT SEPT Euros VINGT CINQ cents en PLEINE PROPRIETE (soit une contre valeur en francs de 63.544,19F), ci ..... 9.687,25E

La réserve d'usufruit de M. et Mme ROBERT de RANCHER est évaluée à 20% x 9.687,25E, soit la somme de ..... 1.937,45E

La valeur en NUE-PROPRIETE des biens apportés par M. et Mme ROBERT de RANCHER, ressort donc à la somme de SEPT MILLE SEPT CENT QUARANTE NEUF Euros QUATRE VINGTS cents (soit une contre valeur en francs de 50.835,36F), ci ..... 7.749,80E 7.749,80E

6.- Les 42 parts sociales numérotées de 9.231 à 9.272 inclus de la SCI LE TABURLE, à la somme de CINQ MILLE QUATRE VINGT CINQ Euros QUATRE VINGT UN cents en PLEINE PROPRIETE (soit une contre valeur en francs de 33.360,73F), ci ..... 5.085,81E

La réserve d'usufruit de M. et Mme ROBERT de RANCHER est évaluée à 20% x 5.085,81E, soit la somme de ..... 1.017,16E

La valeur en NUE-PROPRIETE des biens apportés par M. et Mme ROBERT de RANCHER, ressort donc à la somme de QUATRE MILLE SOIXANTE HUIT Euros SOIXANTE CINQ cents (soit une contre valeur en francs de 26.688,59F), ci ..... 4.068,65E 4.068,65E

7.- Les meubles meublants et objets mobiliers, propres à Monsieur ROBERT de RANCHER René, à la somme de VINGT NEUF MILLE SEPT CENT VINGT EUROS en PLEINE PROPRIETE (soit une contre valeur en francs de 194.950,42F), ci ..... 29.720,00E

FM

La réserve d'usufruit de M. et Mme ROBERT de RANCHER est évaluée à 20% x 29.720,00E, soit la somme de ..... 5.944,00E

La valeur en NUE-PROPRIETE des biens apportés par M. et Mme ROBERT de RANCHER, ressort donc à la somme de **VINGT TROIS MILLE SEPT CENT SOIXANTE SEIZE EUROS** (soit une contre valeur en francs de 155.960,34F), ci ..... 23.776,00E 23.776,00E

8.- Les meubles meublants et objets mobiliers, propres à Madame ROBERT de RANCHER Cécile, à la somme de **HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT DIX EUROS** en PLEINE PROPRIETE (soit une contre valeur en francs de 55.034,79F), ci ..... 8.390,00E

La réserve d'usufruit de M. et Mme ROBERT de RANCHER est évaluée à 20% x 8.390,00E, soit la somme de ..... 1.678,00E

La valeur en NUE-PROPRIETE des biens apportés par M. et Mme ROBERT de RANCHER, ressort donc à la somme de **SIX MILLE SEPT CENT DOUZE EUROS** (soit une contre valeur en francs de 44.027,83F), ci ..... 6.712,00E 6.712,00E

9.- Le domaine d'agrément et forestier à LA BACHELLERIE, à la somme de **DEUX CENT QUATRE VINGT HUIT MILLE QUATRE CENT TRENTE TROIS Euros CINQUANTE QUATRE cents** en PLEINE PROPRIETE (soit une contre valeur en francs de 1.892.000,00F), ci ..... 288.433,54E

La réserve d'usufruit de M. et Mme ROBERT de RANCHER est évaluée à 20% x 288.433,54E, soit la somme de ..... 57.686,71E

La valeur en NUE-PROPRIETE des biens apportés par M. et Mme ROBERT de RANCHER, ressort donc à la somme de **DEUX CENT TRENTE MILLE SEPT CENT QUARANTE SIX Euros QUATRE VINGT TROIS cents** (soit une contre valeur en francs de 1.513.599,99F), ci ..... 230.746,83E 230.746,83E

LA VALEUR TOTALE en NUE-PROPRIETE, des biens apportés par Monsieur et Madame ROBERT de RANCHER, s'élève à la somme de **DEUX CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE QUATRE CENT SEIZE EUROS** (soit une contre valeur en francs de 1.872.206,24F), ci ..... 285.416,00E

Correspondant au montant total des apports en nature.

FM

## ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social s'élève à DEUX CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE QUATRE CENT SEIZE EUROS (285.416,00 EUR) soit une contre-valeur de 1.872.206,23 F.

Il est divisé en TRENTE-CINQ MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (35.677) parts sociales de HUIT EUROS (8,00E) chacune.

Ces parts sont numérotées de 1 à 35.677 inclus, entièrement souscrites, initialement attribuées aux associés de la façon suivante:

1/ à Monsieur et Madame ROBERT de RANCHER – SAINMONT, TRENTE ET UN MILLE HUIT CENT SOIXANTE SIX (31.866) parts, numérotées de 1 à 31.866 inclus, en rémunération de leur apport en nature dépendant de leur communauté d'acquêts, et divisément chacun:

-Monsieur René Louis Henri Auguste ROBERT de RANCHER, pour QUINZE MILLE NEUF CENT TRENTE TROIS (15.933) parts, numérotées de 1 à 15.933 inclus, ci ..... 15.933

-Madame Cécile, Marie-Jeanne, Henriette ROBERT de RANCHER née SAINMONT, pour QUINZE MILLE NEUF CENT TRENTE TROIS (15.933) parts, numérotées de 15.934 à 31.866 inclus, ci ..... 15.933

2/ à Monsieur René Louis Henri Auguste ROBERT de RANCHER, DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE DOUZE (2.972) parts, numérotées de 31.867 à 34.838 inclus, en rémunération de son apport en nature lui appartenant en propre, ci ..... 2.972

3/ à Madame Cécile, Marie-Jeanne, Henriette ROBERT de RANCHER née SAINMONT, pour HUIT CENT TRENTE NEUF (839) parts, numérotées de 34.839 à 35.677 inclus, ci ..... 839

TOTAL EGAL au nombre de parts sociales composant le capital social, soit ..... 35.677

Toutefois, par suite du décès de Monsieur et Madame ROBERT de RANCHER – SAINMONT les 35.677 parts sociales appartiennent désormais à leurs héritiers, indivisément entre eux, savoir:

FM

-à Madame Marie-Hélène ROBERT de RANCHER, demeurant à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) 11 rue Pierre Demours, à concurrence d'un sixième (1/6ème) en pleine propriété.

-à Monsieur Charles ROBERT de RANCHER, demeurant à LA BACHELLERIE (24210) lieu-dit "Les Fraux", à concurrence d'un sixième (1/6ème) en pleine propriété.

-à Monsieur Olivier ROBERT de RANCHER, demeurant à LANDES (17380) 14 rue de la Ville Nouvelle, à concurrence d'un sixième (1/6ème) en pleine propriété.

-à Madame Anne MALLARD, née ROBERT de RANCHER, demeurant à LABASTIDE-DU-VERT (46150) lieu-dit "La Mouline", à concurrence d'un sixième (1/6ème) en pleine propriété.

-à Monsieur François ROBERT de RANCHER, demeurant à SAINT-GENIS-LES-OLLIERES (69290) 22 rue du Vorlat, à concurrence d'un sixième (1/6ème) en pleine propriété.

-à Monsieur Charles-Louis ROBERT de RANCHER, demeurant à NEW YORK (ETATS-UNIS) 635 west 42nd street - Apt 15 H 10036 NEW YORK, à concurrence d'un douzième (1/12ème) en pleine propriété.

-à Monsieur Edouard ROBERT de RANCHER, demeurant à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015) 22 rue de l'abbé Groult, à concurrence d'un douzième (1/12ème) en pleine propriété.

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision collective extraordinaire des associés. Ces opérations ont lieu, selon le cas, au moyen de la création de parts sociales nouvelles, de l'élévation ou de la diminution de la valeur nominale des parts existantes, de l'échange de parts sociales ou de l'annulation de parts sans échange.

L'augmentation de capital a lieu par voie d'apport de biens en nature ou de numéraire, notamment par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ou par incorporation de primes, réserves ou bénéfices.

En cas de souscription de parts de numéraire, les associés organisent, s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel à titre irréductible et réductible. La décision fixe les modalités de libération.

La réduction de capital a lieu en vue de la résorption de pertes ou en vue, soit du remboursement, soit du rachat des parts sociales ou encore par voie d'attribution de biens sociaux.

FML

La réduction de capital a lieu en vue de la résorption de pertes ou en vue, soit du remboursement, soit du rachat des parts sociales ou encore par voie d'attribution de biens sociaux.

#### ARTICLE 8 - PARTS SOCIALES

**Titre** - La propriété des parts sociales résulte seulement des statuts, des actes qui les modifient, des cessions et mutations ultérieures, qui seraient régulièrement consenties, constatées et publiées.

Tout associé peut, après toute modification statutaire, demander la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande.

Les parts sociales ne sont pas négociables.

**Droits attachés aux parts** - Chaque part donne droit dans la répartition des bénéfices ou des pertes, du boni ou du mali de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne également droit de participer aux assemblées générales des associés et d'y voter.

**Usufruit** - Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient aux usufruitiers et au survivant des usufruitiers pour les décisions prises lors des assemblées générales ordinaires, et au nu-proprétaire pour celles prises en assemblée générale extraordinaire.

**Indivisibilité des parts** - Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sociales sont représentés auprès de la société dans les diverses manifestations de la vie sociale par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice, à la demande du plus diligent des indivisaires.

#### ARTICLE 9 - MUTATION ENTRE VIFS

**Opposabilité** - Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue à l'article 1690 du Code civil.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et après publication sous forme d'un dépôt, en annexe au registre du commerce et des sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession s'il est notarié, ou de deux originaux s'il est sous seing privé.

**Domaine de l'agrément** - Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports en société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations et successions, ayant

FM

pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales, sont soumises à l'agrément de la société.

**Organe compétent** - L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire à la majorité des cinq sixièmes des parts sociales.

**Procédure d'agrément** - Le cédant notifie le projet de cession avec la demande d'agrément par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la société et à chacun de ses associés, en indiquant les nom, prénom, domicile et profession du futur cessionnaire ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

La collectivité des associés statue dans le mois de la notification, sur la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession.

En cas d'agrément d'un ou de plusieurs cessionnaires, avis en est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception.

**Procédure de non-agrément** - En cas de refus d'agrément, les associés disposent d'un délai d'un mois pour se porter acquéreur et si plusieurs d'entre eux manifestent cette volonté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

#### ARTICLE 10 - DECES - DISPARITION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément, selon ce qui est dit à l'article 9.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires 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 la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.

De même, sous quelque prétexte que ce soit, ils ne peuvent 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.

#### ARTICLE 11 - RETRAIT D'ASSOCIE

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société sur l'accord de tous les autres associés.

Le retrait d'un associé peut aussi intervenir pour juste motif ou décision de justice.

La déconfiture, l'admission au redressement ou à la liquidation judiciaire, la faillite personnelle ou la banqueroute d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

FM

A moins qu'il ne demande le reprise en nature du bien qu'il avait apporté, 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.

#### ARTICLE 12 - RECOURS A L'EXPERTISE

En cas de recours à l'expertise et à défaut d'accord entre les parties, les frais et honoraires sont respectivement supportés par un tiers par les anciens et deux tiers par les nouveaux titulaires des parts sociales, mais solidairement entre eux à l'égard de l'expert. La répartition entre chacun d'eux a lieu au prorata du nombre de parts anciennement ou nouvellement détenues. En cas de retrait, le retrayant supporte seul la charge de l'expertise éventuelle.

#### ARTICLE 13 - GERANCE

**Nomination** - La gérance est assurée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales.

Cette nomination résulte d'une décision collective des associés statuant à la majorité des quatre cinquièmes des parts de la société.

La durée des fonctions de la gérance sera indéterminée.

Dans le cas de décès d'un des gérants, la gérance passera ipso facto et de plein droit au survivant, sans aucune formalité préalable d'agrément ou autre et sans qu'il soit besoin de convoquer une assemblée, ce qui est expressément accepté par les gérants susnommés.

**Pouvoirs - Rapports avec les tiers** - Dans les rapports avec les tiers, le gérant ou chacun des gérants engage la société par les actes entrant dans l'objet social. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

**Pouvoirs - Rapports avec les associés** - Le ou les gérants engagent la Société pour les actes qui rentrent dans l'objet de la Société.

**Rémunération** - La gérance n'a droit à aucune rémunération. Chacun des gérants a droit au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement sur justification.

**Responsabilité** - La responsabilité des gérants est engagée dans les conditions de droit commun définies pour les sociétés civiles.

F12

**Démission** - Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée au moins trois mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture. Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages-intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la Société.

**Révocation** - Un gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime. Il est également révocable par décision collective des associés prise en la forme extraordinaire.

Décidée sans juste motif, la révocation peut donner lieu à dommages et intérêts. Le gérant révoqué peut se retirer de la société à la condition d'en présenter la demande dans les quinze jours de la décision de révocation.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté, le gérant révoqué 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.

#### ARTICLE 14 - DECISIONS COLLECTIVES

**Forme** - Les décisions collectives sont prises en assemblée, par voie de consultation écrite ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés.

**Décisions extraordinaires** - Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification directe ou indirecte des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature, notamment :

- La modification, la division du capital de la société, étant précisé que l'augmentation du capital par voie d'élévation du nominal des parts doit être décidée à l'unanimité de tous les associés.
- La prorogation, la réduction de la durée, la dissolution anticipée de la société.
- L'extension ou la restriction de l'objet social.
- L'agrément des cessions ainsi qu'il est dit plus haut.

**Quorum des décisions extraordinaires** - Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation des deux tiers des parts sociales émises par la société.

**Majorité des décisions extraordinaires** - Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à l'unanimité des voix présentes ou représentées, sauf ce qui est dit ci-dessus pour l'agrément des cessions et transmissions.

**Décisions ordinaires** - Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- La discussion, l'approbation ou le redressement des comptes, l'affectation et la répartition du résultat, après étude du rapport établi par la gérance relatif à l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé.

FM

- L'autorisation de tous actes excédant les pouvoirs de la gérance.

**Quorum des décisions ordinaires** - Pour être valablement prises, les décisions ordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

**Majorité des décisions ordinaires** - Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées.

**Composition** - Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées et chacun d'eux peut s'y faire représenter par un autre associé. Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales dont il est titulaire.

**Convocation** - Sauf lorsque tous les associés sont gérants, les assemblées sont convoquées par la gérance ou sur la demande d'un ou de plusieurs associés représentant la moitié au moins de toutes les parts sociales.

Les convocations doivent être adressées par lettre recommandée au moins quinze jours avant la date de réunion. Celles-ci indiquent le lieu de réunion, ainsi que l'ordre du jour, de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y seront inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Les convocations peuvent aussi être verbales et sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

**Consultations écrites** - En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chaque associé dispose pour émettre son vote par écrit du délai fixé par la gérance ; ce délai ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la date de réception de ces documents.

Le vote résulte de l'apposition au pied de chaque résolution, de la main de chaque associé, des mots "adopté" ou "rejeté", étant entendu qu'à défaut d'une telle mention, l'associé est réputé s'être abstenu.

**Procès-verbaux** - Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du décret numéro 78-704 du 03 juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation, en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant et, en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

FMZ

### ARTICLE 15 - EXERCICE SOCIAL.

L'exercice social s'étend du 1er janvier au 31 décembre.  
Le premier exercice social prendra fin le 31 décembre 2001.

### ARTICLE 16 - COMPTABILITE - COMPTES ANNUELS - BENEFICES

Les comptes sociaux sont tenus conformément au Plan comptable national.  
Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges, en ce compris toutes provisions et amortissements.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

### ARTICLE 17 - AFFECTATION DU RESULTAT - REPARTITION

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 fixent 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, par la gérance.

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

### ARTICLE 18 - DISSOLUTION

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée.

La collectivité des associés peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix dont disposent l'ensemble des associés.

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

- Le décès, l'incapacité, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne physique.

- La dissolution, la liquidation, le redressement ou 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 19 - LIQUIDATION

La dissolution de la société entraîne sa liquidation hormis les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

FAL

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La société est liquidée par la gérance en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne décident la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs associés ou non.

Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance et entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

Les associés fixent les pouvoirs des liquidateurs ; à défaut ceux-ci ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par élément, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation ; comptes et décision font l'objet d'une publication.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés dans les conditions précisées supra en 8. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

#### ARTICLE 20 - 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 21 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et conséquences, seront supportés par la société, portés en frais généraux dès le premier exercice social et en tous cas, avant toute distribution de bénéfice.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux, et remboursés à première demande.

#### DEUXIEME PARTIE - FORMALITES - FISCALITE

**Enregistrement** - Conformément aux dispositions de l'article 635, 1., 1° et 5°, du Code général des impôts, le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa date.

Il sera exonéré du droit fixe d'enregistrement en application de l'article 810 bis du Code général des impôts, les apports qui y sont contenus étant effectués à titre pur et simple.

**Publicité foncière** - Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques compétent, aux frais de la Société et à la diligence du Notaire Associé soussigné.

F12

Si lors ou par suite de l'accomplissement de ces formalités, il est révélé des inscriptions ou mentions grevant le domaine apporté, les apporteurs seront tenus d'en rapporter à leurs frais les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui leur en sera faite au domicile ci-après élu.

Au surplus, la société sera garantie et indemnisée de tous frais extraordinaires de publicité foncière et de purge.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au conservateur des hypothèques compétent les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir, sont consentis à tous clercs de l'étude.

**Impôt sur la plus-value** - Monsieur et Madame ROBERT de RANCHER déclarent, sous leur responsabilité :

Qu'ils ont leur domicile réel en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'ils dépendent pour leurs déclarations de revenus du Service des Impôts de SARLAT.

Qu'ils sont propriétaires des 3 actions de la Société SODEF pour les avoir acquises le 16 mars 2001, et des parts sociales de la SCI LE TABURLE, pour les avoir souscrites, savoir: les 50 parts numérotées de 5.704 à 5.753 le 28 avril 1983, les 68 parts numérotées de 6.809 à 6.876 le 10 octobre 1984, les 80 parts numérotées 8.739 à 8.818 le 26 mars 1986, et les 42 parts numérotées de 9.231 à 9.272 le 27 mai 1991;

Et que le domaine apporté par eux leur appartient depuis plus de 22 ans, pour l'avoir acquis à l'origine, avant le remembrement, suivant cinq actes reçus par Me VEDRENNE, Notaire à MONTIGNAC, le 29 novembre 1963, le 28 juillet 1964, le 17 mai 1965 et le 4 avril 1967.

Ils reconnaissent avoir été avisés par le Notaire soussigné de l'obligation de déclarer avec l'ensemble de leurs revenus la plus-value imposable qu'ils ont pu réaliser par le présent acte, sauf exonération dont ils pourraient bénéficier.

#### POUVOIRS POUR ENGAGER LA SOCIETE

Les associés confèrent à Monsieur et Madame ROBERT de RANCHER - SAINMONT, avec faculté pour eux d'agir ensemble ou séparément, le mandat de prendre les engagements suivants pour le compte de la société avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés :

**Pouvoirs divers** - Faire toutes déclarations d'existence et toutes formalités.

Faire ouvrir tous comptes courants et dépôts bancaires ou postaux au nom de la société en formation et les faire fonctionner sur la seule signature d'un mandataire.

Conclure avec toutes personnes des contrats entrant dans l'objet social, sous réserve des engagements supérieurs à 2.000,00 Euros, soit une contre valeur de 13.119,14 Francs.

**Reprise des engagements** - L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci conformément à l'article 6 du décret numéro 78-904 du 03 juillet 1978.

F12

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, ne seront pas tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile au siège social de la société, avec attribution de juridiction au tribunal de grande instance de ce siège.

DONT ACTE, rédigé sur vingt six pages.

Fait et passé à PERIGUEUX,

En l'étude de la Société Civile Professionnelle sus-énoncée.

L'AN DEUX MILLE UN,

Le vingt quatre juillet

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

Le présent acte comprenant :

renvoi : Néant.  
mot nul : Néant.  
ligne nulle : Néant.  
blanc barré : Néant.  
chiffre rayé : Néant.

Suivent les signatures.

Pour copie certifiée conforme.

Le Gérant.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

## PROCURATION

### Je soussigné:

M. François ROBERT de RANCHER demeurant à SAINT-GENIS-LES-OLLIERES (69290) 22 rue du Vorlat,

Agissant en qualité de Gérant de La Société dénommée **S.C.I. FRAUDETOUT**, Société civile immobilière au capital de 285.415,99 €, dont le siège est à LA BACHELLERIE (24210), lieu-dit Les Fraux, identifiée au SIREN sous le numéro 439001397 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERIGUEUX.

**Donne par les présentes pouvoir, à l'effet d'agir ensemble ou séparément, à :**

Maître Jean-René LATOUR, Notaire à PERIGUEUX, ou tous clercs de la SCP LATOUR -VALEGEAS-PELISSON dont le siège se situe à PERIGUEUX (24000) 27 rue Gambetta

Et au Cabinet **PAULINE FORMALITES**, SAS au capital de 38.000 euros, 6 Villa Pauline 92100 BOULOGNE, RCS NANTERRE B 408 548 865,

De faire pour moi et en mon nom, tous dépôts, immatriculations, modifications et radiations concernant mon entreprise auprès des registres.

En conséquence, faire toutes déclarations et démarches, produire toutes pièces justificatives, effectuer tout dépôt de pièces, signer tous documents, requêtes et documents utiles, élire domicile, substituer en totalité ou en partie, et en général faire tout ce qui sera nécessaire.

L'exécution de ce mandat vaudra décharge au mandataire.

Fait à Saint Genis les Ollières

Le 11 décembre 2014

Signature :

