

**Le 24 DECEMBRE 2008**  
**Cession de l'Usufruit Temporaire**  
**Des Parts de La SCI LOVIA**  
**Par Monsieur Michel MAZOYER**  
**Et Mr et Mme David RIVET**  
**Au Profit de La SARL MAZOYER**



**L'AN DEUX MILLE HUIT  
LE VINGT-QUATRE DÉCEMBRE**

Maître **Patrick MONGEOT** Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle "Véronique LAGÉ-WERNER, Patrick MONGEOT, François PÉNY et François GUILLERMET", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à DIJON (21000) 2 rue Bossack, avec bureau annexe à AUXONNE (21130) 5 rue de Berbis,

A reçu le présent acte authentique, contenant **CESSION TEMPORAIRE D'USUFRUIT DE PARTS SOCIALES**, à la requête des personnes ci-après identifiées.

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**CEDANTS**

1°) Monsieur Michel **MAZOYER**, directeur de société, divorcé de Madame Eliane Marie Claude **NOIROT**, demeurant à FLAGEY ECHEZEAUX (21640), 14, rue Haute.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Né à CHAMBOLLE MUSIGNY (21220), le 29 mars 1946.

De nationalité Française.

Divorcé suivant jugement rendu par le T.G.I. de DIJON (21000) le 19 mars 1990.

2°) Monsieur David Louis Christian **RIVET**, gérant de société, et Madame Anne Marie **MAZOYER**, son épouse, demeurant ensemble à L'ETANG VERGY (21220), 42, route de Beaune.

Nés savoir :

- Monsieur à BESANCON (25000), le 17 septembre 1972.

De nationalité Française.

- Madame à DIJON (21000), le 22 octobre 1973.

De nationalité Française.

Mariés sous le régime légal de la communauté d'acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MOREY SAINT DENIS (21220), le 18 août 2001 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

*La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte  
"Le CEDANT ou le VENDEUR".*

**CESSIONNAIRE**

La société **SARL MAZOYER**, société à responsabilité limitée, au capital de 41 230,00 Euros, dont le siège social est à MOREY SAINT DENIS (21220), Rue d'Epernay, identifiée sous le numéro SIREN 378 053 490 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de DIJON.

*La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte  
"Le CESSIONNAIRE ou l'ACQUEREUR".*

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

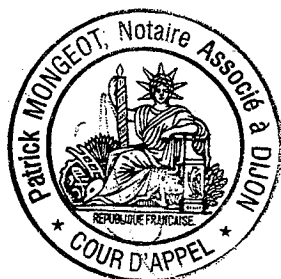
**DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective et siège social.

**PRESENCE ou REPRESENTATION**

- Monsieur Michel MAZOYER est présent.

- Monsieur et Madame David RIVET sont représentés par Madame Anne MAZOYER épouse RIVET agissant en son nom et pour le compte de son époux, en vertu des pouvoirs conférés par procuration sous seing privé en date à DIJON du 23 décembre 2008 dont l'original demeure ci-joint et annexé après mention.



DR

MM

AR

- La SARL MAZOYER est représentée par Monsieur David RIVET agissant en qualité de cogérant de la société et en vertu des pouvoirs conférés par décision des associés en date à DIJON du 23 décembre 2008 dont une copie du procès verbal certifiée conforme par la gérance demeure ci-jointe et annexée après mention.

**EXPOSE PREALABLE**

*Préalablement à la cession objet des présentes, il exposé ce qui suit :*

**I. CONCERNANT LA SCI LOVIA**

• **CONSTITUTION DE LA SOCIETE :**

*Aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick MONGEOT, notaire à DIJON, le 19 mars 2007, enregistré au SIE DE DIJON NORD le 22 mars 2007 bordereau n° 2007/527 case 1,*

*Il a été constituée une société civile immobilière régie par le titre IX du livre III du Code Civil et textes subséquents entre :*

*1°) Monsieur Michel MAZOYER,*

*2°) Monsieur David RIVET, époux de Madame Anne MAZOYER,*

*Ci-dessus dénommés*

• **DENOMINATION :**

*La dénomination de la Société est : "LOVIA" ayant pour sigle L.V.A.*

*Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie des mots "Société civile" puis de l'énonciation du montant du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'identification au SIREN ainsi que de l'indication de la ville du greffe où elle est immatriculée.*

• **OBJET :**

*La société a pour objet :*

*L'acquisition, l'aménagement, l'exploitation par bail, ou autrement, de tout bien immobilier; et plus généralement la propriété, l'administration et la gestion de tous immeubles ou droits immobiliers et exceptionnellement l'aliénation de ceux de ses immeubles devenus inutiles à la société au moyen de vente, échange ou apport en société. Pour la réalisation de cet objet ou pour faciliter celui-ci, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment acquisition; construction, emprunts, constitution d'hypothèque ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civil de cet objet. Elle pourra également se constituer et porter caution de ses associés de façon solidaire et hypothécaire et simplement hypothécaire.*

*Et plus généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne portent pas atteinte au caractère civil de la société.*

• **SIEGE SOCIAL :**

*Le siège social est fixé à BROCHON (21220) 8, Route Nationale.*

*Il pourra être transféré en tout autre endroit en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.*

• **DUREE :**

*Durée*

*La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.*

*Prorogation*

*Par décision collective extraordinaire des associés, la Société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder quatre vingt dix neuf ans.*

*Un an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés 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 la décision prévue ci-dessus.*

• **CAPITAL :**

*Le capital social est fixé à la somme de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 €)*

DR

MM

AR

Il est divisé en DEUX CENTS (200) parts de DIX EUROS (10,00 €) chacune attribuées aux associés, savoir :

A : M. Michel MAZOYER à concurrence de 1.000,00 €, de 100 parts numérotées de 1 à 100.

A : M. David RIVET à concurrence de 1.000,00 €, de 100 parts numérotées de 101 à 200.

Le capital a été intégralement libéré par la comptabilité du notaire soussigné le 19 mars 2007.

• CESSION DE PARTS ENTRE VIFS - CLAUSE D'AGREMENT CONTENUE DANS LES STATUTS:

ARTICLE 15 - TRANSMISSIONS NON SOUMISES A AGREMENT PREALABLE

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession exclusivement aux héritiers en ligne directe, et à l'exclusion de tout conjoint d'associé qui ne pourra en aucun cas se prévaloir de la qualité d'associé sauf l'agrément des associés statuant à l'unanimité.

ARTICLE 16 - TRANSMISSIONS SOUMISES A AGREMENT PREALABLE

Toute autre transmission de parts par suite du décès ou de la disparition de la personnalité morale d'un associé doit être autorisée par une décision des associés statuant à l'UNANIMITE, ceci sans faire de distinction selon la qualité de personnes physiques ou morales de ces héritiers, légataires ou dévolutaires.

Faute d'agrément, il est fait application des dispositions de l'article 1870-1 du Code Civil, la valeur de remboursement des parts sociales étant fixée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale, selon le cas.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires peuvent être mis en demeure par la société de présenter leur demande d'agrément, dans un délai qui ne peut être inférieur à trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé et d'avoir à fournir toutes justifications de leurs qualités. La demande d'agrément doit être présentée par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La société peut également requérir toutes justifications de tout notaire.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la Société, moitié par le ou les héritiers, légataires ou dévolutaires.

• GERANCE :

A été nommé en qualité de Premier GERANT de la Société :

Monsieur David Louis Christian RIVET, gérant de société, demeurant à L'ETANG VERGY (21220), 42, route de Beaune.

LES POUVOIRS DES GERANTS SONT LITTERALEMENT CI-APRES REPRIS :

1 - Pouvoirs externes :

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

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. 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.

Sauf à respecter les dispositions prévues au paragraphe 2 ci-après, les gérants peuvent constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

2 - Pouvoirs internes:

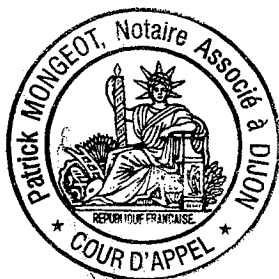
Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Pour faciliter le contrôle mutuel des actes de gestion de chaque gérant, toute opération impliquant un engagement, direct ou indirect, supérieur à une limite fixée chaque année par l'Assemblée des associés, devra être notifiée par le gérant qui projette de l'accomplir à chacun de ses co-gérants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception quinze jours au moins à l'avance. Toute infraction sera considérée comme un juste motif de révocation.

Les actes et opérations suivants exigent l'accord des associés, savoir :

- l'option pour l'assujettissement à l'impôt sur les Sociétés,
- tous emprunts,
- tous prêts quelconques consentis à des tiers,
- tous gages et nantissement, toutes constitutions d'hypothèque et de privilège et toutes cautions,
- tous échanges, ventes, acquisitions et apports d'immeubles,



DR MM AR

- tous baux d'immeuble, soit comme preneur, soit comme bailleur, s'ils sont supérieurs à neuf ans ou s'ils confèrent un droit à leur renouvellement,
- toutes acquisitions de matériel supérieur à 10.000,00 €
- toutes prises de participation sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés constituées ou à constituer.

Toute contravention aux dispositions ci-dessus sera considérée comme un juste motif de révocation.

• DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES :

ARTICLE 18 - FORME DES DECISIONS

Toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs de gestion sont prises à l'UNANIMITE des voix attachées aux parts créées par la société. Chaque part donne droit à une voix.

Les décisions collectives sont prises en assemblées ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés.

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 3 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 certifiées conformes par un seul gérant, et en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

• IMMATRICULATION :

La société civile immobilière LOVIA a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le n° SIREN 495 180 655 à compter du 02 avril 2007.

II. ACQUISITION PAR LA SCI LOVIA

• ACHAT IMMOBILIER PAR LA SOCIETE LOVIA:

Aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick MONGEOT, notaire à DIJON; le 16 avril 2007, la société LOVIA a acquis sur la société SOGEST IMMO, société à responsabilité limitée, au capital de 80 000.00 Euros, ayant son siège social à BEAUNE (21200), 12, rue de Vignolles, identifiée sous le numéro SIREN 449 493 089 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de BEAUNE, les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Une copie authentique de ladite vente a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de DIJON le 03 mai 2007 volume 2007 P n° 4393.

La vente a eu lieu moyennant un prix de 1.200.000,00 € payé comptant et quittancé dans l'acte au moyen d'un prêt LYONNAISE DE BANQUE.

DESIGNATION

Commune de BROCHON (Côte d'Or)

Une propriété sise à BROCHON (21220), 8 route Nationale, consistant en un immeuble bâti à usage commercial, composé de :

- un sous-sol, à usages de réserves,
  - au rez-de-chaussée : une surface commerciale, sanitaires, chaufferie (avec chaudière fuel pour chauffage partiel), local électrique, chambres froides, bureaux, locaux annexes et réserves,
  - à l'étage bureaux.
- Parkings.

Ledit bien immobilier est cadastré, savoir :

- section AI, numéro 153, lieudit "8 ROUTE NATIONALE", pour une contenance de SOIXANTE-QUATRE ARES SOIXANTE-DIX CENTIARES (64a 70ca).
- section AI, numéro 114, lieudit "LES SABLIERES", pour une contenance de VINGT-HUIT ARES CINQUANTE-TROIS CENTIARES (28a 53ca).

Soit ensemble : QUATRE-VINGT-TREIZE ARES VINGT-TROIS CENTIARES (93a 23ca).

DR

MM

AR

• COMPTES COURANTS D'ASSOCIES :

Monsieur Michel MAZOYER et Monsieur David RIVET déclarent qu'il n'y pas de comptes courants remboursables à ce jour.

• EMPRUNT :

La société LOVIA a souscrit un emprunt auprès de la LYONNAISE DE BANQUE

- d'un montant de 600.000,00 € sur 144 mois à taux fixe de 4,400 % l'an hors assurance.

- d'un montant de 800.000,00 € sur 24 mois à taux révisable Euribor 1 mois +0.5 l'an hors assurance.

• SITUATION HYPOTHECAIRE DE L'IMMEUBLE :

Les biens et droits immobiliers sont grevés d'une inscription :

- de prêteur de deniers prise au profit de la LYONNAISE DE BANQUE le 03 mai 2007 volume 2007 V n° 1871 avec date extrême d'exigibilité au 15.04.2019 et date extrême d'effet au 15.04.2020.

• SITUATION DES INSCRIPTIONS SUR LES PARTS DONT L'USUFRUIT TEMPORAIRE EST CEDE :

Les parts sociales ont fait l'objet de plusieurs inscriptions de privilège nantissement en nue propriété uniquement enregistrées au Greffe du Tribunal de Commerce de DIJON le 3 mai 2007 volume 2007 n° 43-44-45-46.

• SITUATION LOCATIVE :

Les biens ci-dessus désignés sont actuellement loués à titre de locaux commerciaux pour une durée de 9 années à compter du 16 avril 2007 à la SARL MAZOYER, cessionnaire aux présentes, aux termes d'un reçu par Maître Patrick MONGEOT, notaire à DIJON, le 16 avril 2007, ce que le CESSIONNAIRE déclare parfaitement connaître en cette qualité de preneur et pour avoir reçu copie dès avant ce jour et les parties dispensent le notaire soussigné de les relater plus amplement, le déchargeant de toutes responsabilités à cet égard.

• DELEGATION DE LOYERS AU PROFIT DE LA BANQUE :

Aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné du 16 avril 2007 ci-dessus relaté, la SCI LOVIA a procédé à une délégation de loyers au profit de la LYONNAISE DE BANQUE.

Le CESSIONNAIRE déclare parfaitement connaître cette délégation en qualité de délégué et comme étant intervenu audit acte pour accepter la délégation au profit du prêteur.

Ceci exposé, il est passé à la cession temporaire d'usufruit, objet des présentes.

**OBJET DU CONTRAT**

Le VENDEUR vend, à l'ACQUEREUR qui accepte, l'USUFRUIT TEMPORAIRE DES DROITS SOCIAUX ci-après désignés :

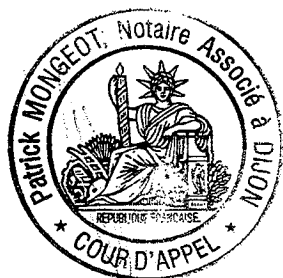
**I. DESIGNATION DES DROITS CEDES**

\* CESSION PAR M. Michel MAZOYER :

1°/ Monsieur Michel MAZOYER cède à la SARL MAZOYER qui accepte, L'USUFRUIT TEMPORAIRE de 100 PARTS numérotées de 1 à 100 de la société dénommée LOVIA, ayant pour sigle L.V.A., société civile immobilière, au capital de 2.000.00 Euros, ayant son siège social à BROCHON (21220), 8, route Nationale, identifiée sous le numéro SIREN 495 180 655 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de DIJON.

\* CESSION PAR M. et Mme David RIVET :

2°/ Monsieur et Madame David RIVET cèdent à la SARL MAZOYER qui accepte, L'USUFRUIT TEMPORAIRE de 100 PARTS numérotées de 101 à 200 de la société dénommée LOVIA, ayant pour sigle L.V.A., société civile immobilière, au capital de 2.000.00 Euros, ayant son siège social à BROCHON (21220), 8, route Nationale, identifiée sous le numéro SIREN 495 180 655 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de DIJON.



DR

MM

AR

LADITE CESSION EMPORTE CONSTITUTION D'USUFUIT SUR LES PARTS SOCIALES EN CAUSE, LE CESSIONNAIRE DEVENANT TITULAIRE DU SEUL USUFUIT DES PARTS SOCIALES SUSVISEES, ET POUR LA DUREE PRECISEE CI-APRES.

LES CEDANTS RESTERONT NUS PROPRIETAIRES DES PARTS SOCIALES PENDANT TOUTE LA DUREE DE CET USUFUIT.

## II. DUREE DE L'USUFUIT CEDE

L'usufruit cédé prendra fin au terme d'une durée fixe de 14 années à compter rétroactivement de l'exercice d'acquisition, et prendra fin le 31 décembre 2021.

Au terme de l'usufruit, les NUS PROPRIETAIRES recouvreront automatiquement la pleine et entière propriété des parts sociales, sans qu'il soit besoin d'un acte pour le constater.

## III. PRIX

Les parties déclarent que l'ensemble des parts sociales en pleine propriété est estimé à la somme de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 €), soit DIX EUROS (10,00 €) la part sociale pleine propriété.

*En application des dispositions de l'article 669 II. du Code Général des Impôts et compte tenu de la durée ci-dessus fixée pour l'usufruit cédé, l'usufruit temporaire d'une part social est estimé à QUATRE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (4,60 €) soit :*

### \* CESSION PAR M. Michel MAZOYER :

Cette cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (460,00 €).

Ce prix est payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, par la comptabilité du notaire soussigné, au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

**DONT QUITTANCE**

### \* CESSION PAR M. et Mme David RIVET :

Cette cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (460,00 €).

Ce prix est payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, par la comptabilité du notaire soussigné, au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

**DONT QUITTANCE**

### ORIGINE DE PROPRIETE

Ainsi qu'elle résulte de l'exposé en tête des présentes.

### CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La présente cession est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, ainsi que celles ci-dessous :

### DROITS RESPECTIFS DE L'USUFUITIER ET DU NU-PROPRIETAIRE

#### ➤ Distributions

LE CESSIONNAIRE aura seul droit aux résultats courants (loyers et charges en particulier).

#### ➤ Droits de vote

LE CESSIONNAIRE exerce le droit de vote attaché aux parts sociales dont il a acquis l'usufruit temporaire pour les résolutions d'assemblée générale ordinaire statuant sur l'affectation des bénéfices.

Pour toute autre résolution d'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, le droit de vote attaché aux parts sociales dont l'usufruit a été temporairement cédé revient aux NU-PROPRIETAIRES.

### ENGAGEMENT DE CONSERVATION DE L'USUFUIT

La cession temporaire d'usufruit de parts sociales objet des présentes ayant été consenti par LES CEDANTS en considération de la personne du CESSIONNAIRE, ce dernier s'interdit de transférer ledit usufruit, sous quelque mode que ce soit et à qui que ce soit, sans l'accord préalable exprès des NU-

DR

MM  
AR

PROPRIETAIRES.

Il s'engage à conserver son usufruit libre de tout nantissement, gage ou autre garantie, sauf accord exprès des NU- PROPRIETAIRES.

L'usufruit prendra automatiquement fin par anticipation en cas de non-respect par LE CESSIONNAIRE de cette obligation.

**AGREMENT**

Cette cession temporaire d'usufruit est automatiquement agréée par la collectivité des associés de la SCI LOVIA, en effet l'ensemble des associés représentant la totalité du capital social sont intervenants et vendeurs au présent acte.

**DISPENSE DE SIGNIFICATION - INTERVENTION**

Conformément à l'article 1690 alinéa 2 du Code civil,

Est à l'instant intervenu :

Monsieur David RIVET

Ici présent, intervenant en qualité de gérant de la société SCI LOVIA dont dépendent les droits sociaux dont l'usufruit temporaire est cédé, et prend acte, au nom de la société la présente cession et donne toute dispense de signification nécessaire.

Le gérant déclare que les parts ci-dessus appartiennent bien aux CEDANTS et qu'elles sont libres de tout nantissements à l'exception de ceux relatés dans l'exposé qui précède.

Le gérant précise également qu'il n'y a pas de règlement amiable en cours.

**MENTIONS - PUBLICITE - POUVOIRS**

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

**DECLARATIONS**

**1/ Concernant l'état civil et la capacité des parties**

**A - Concernant LE VENDEUR**

Le vendeur déclare confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et sa résidence.

Il ajoute ce qui suit :

- Il est de nationalité française ;
- Il se considère comme résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- Il n'est pas et n'a jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Il n'est pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,
- Il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers visé aux articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.

**B - Concernant L'ACQUEREUR**

Le représentant de la société acquéreur déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en France ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- que la société n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.

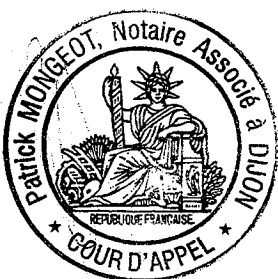
**2/ Sur la société et les droits sociaux :**

Le CEDANT déclare, sous sa propre responsabilité, savoir :

- que la société ne fait pas l'objet à ce jour d'une action en nullité,

**DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION**

La présente vente sera enregistrée au droit fixe des actes innomés, conformément aux dispositions de l'article 680 du Code général des impôts.



DR MM AR

**FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS**

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code civil.

**POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents d'état civil.

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès Maître Patrick MONGEOT Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle "Véronique LAGÉ-WERNER, Patrick MONGEOT, François PÉNY et François GUILLERMET", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à DIJON (21000) 2 rue Bossack. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

**INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSON DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est ni modifié, ni contredit, par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

**DONT ACTE rédigé sur 8 pages.**

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

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

Les parties approuvent expressément		<b>PARAPHES</b>
Minute Contenant renvoi(s) : - mot(s) nul(s) : - chiffre(s) nul(s) : - ligne(s) nulle(s) : - barre(s) tirée(s) dans les blancs	MM DR	AR

**Monsieur Michel MAZOYER**

**Madame Anne RIVET**

**Monsieur David RIVET**

**Maître Patrick MONGEOT**

Le Notaire soussigné  
Jean-Charles FOURNIER

Ext 8919

Enregistré à : **SIE DE DIJON NORD**  
Le 30/12/2008 Bordereau n°2008/1 992 Case n°4  
Enregistrement : 25 € Pénalités :  
Total liquidé : vingt-cinq euros  
Montant reçu : vingt-cinq euros  
Le Contrôleur principal

*Signature de Monsieur Michel MAZOYER*

*Signature de Madame Anne RIVET*

*Signature de Monsieur David RIVET*

*Signature de Maître Patrick MONGEOT*

**SARL MAZOYER**  
**Société à responsabilité limitée**  
**Au capital de 41.230,00 €**  
**Siège social : BROCHON (21220) 8 Route Nationale**  
**RCS DIJON 378 053 490**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES ASSOCIES**

L'AN DEUX MILLE HUIT  
LE VINGT-TROIS DECEMBRE

Les membres de la société se sont réunis à DIJON, sur convocation verbale de M. Michel MAZOYER, gérant.

Sont présents :

- Monsieur David RIVET
- Madame Anne RIVET née MAZOYER
- Monsieur Michel MAZOYER

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le notaire associé  
soussigné le 24/12/08

Tous les associés sont donc présents.

La séance est ouverte sous la présidence du gérant.

M. le Président constate que tous les associés sont présents, et qu'ils représentent l'ensemble du capital social et que l'assemblée peut valablement délibérer.

**ORDRE DU JOUR**

Il est rappelé la décision d'achat de:

- l'usufruit temporaire des 200 parts de la société LOVIA, ayant pour sigle L.V.A., société civile immobilière, au capital de 2 000.00 Euros, dont le siège social est à BROCHON (21220), 8, route Nationale, identifiée sous le numéro SIREN 495 180 655 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de DIJON ;
- Appartenant à M. Michel MAZOYER pour les parts numérotées de 1 à 100 et à M. et Mme David RIVET pour les parts numérotées de 101 à 200 ;
- pour une durée de 14 ans à compter de l'exercice 2007, lequel usufruit prendra fin le 31 décembre 2021 ;
- moyennant le prix NEUF CENT VINGT EUROS (920,00 €) revenant à M. Michel MAZOYER pour 460 € et M. et Mme David RIVET pour 460 €.;
- que ladite cession emporte constitution d'usufruit sur les parts sociales en cause, la SARL MAZOYER étant titulaire du seul usufruit des parts sociales susvisées, et pour la durée précisée ci-dessus.
- que M. Michel MAZOYER et M. Mme RIVET resteront nus propriétaires des parts sociales pendant toute la durée de cet usufruit.

Il est rappelé les conditions de cette cession d'usufruit savoir :

- que la SARL MAZOYER a seul droit aux résultats courants (loyers et charges en particulier) pendant toute la durée de l'usufruit ;
- que la SARL MAZOYER exerce le droit de vote attaché aux parts sociales dont elle a acquis l'usufruit temporaire pour les résolutions d'assemblée générale ordinaire statuant sur l'affectation des bénéfices ; et que pour toute autre résolution d'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, le droit de vote attaché aux parts sociales dont l'usufruit a été temporairement cédé revient aux NU-PROPRIETAIRES ;
- que la cession d'usufruit temporaire a été consentie en considération de la personne de la SARL MAZOYER, qu'en conséquence la SARL MAZOYER :
  - \* s'interdit de transférer ledit usufruit, sous quelque mode que ce soit et à qui que ce soit, sans l'accord préalable exprès des NU-PROPRIETAIRES
  - \* s'engage à conserver son usufruit libre de tout nantissement, gage ou autre garantie, sauf accord exprès des NU- PROPRIETAIRES
  - \* que l'usufruit prendra automatiquement fin par anticipation en cas de non-respect par la SARL MAZOYER de cette obligation.



DR

MM

AR

Ceci rappelé et après débat entre les associés, sont prises ou ratifiées les décisions suivantes :

**RESOLUTION UNIQUE**

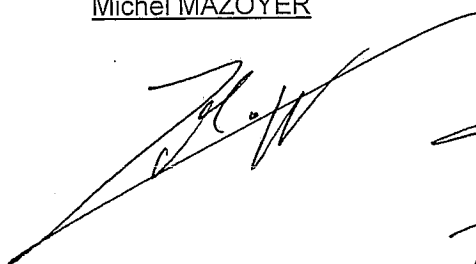
L'assemblée générale donne tous pouvoirs à M. David RIVET cogérant à l'effet de signer l'acte contenant ratification de l'acquisition d'usufruit temporaire des parts de la SCI LOVIA suivant acte à recevoir par Maître Patrick MONGEOT, notaire à DIJON (21000) 2, rue Bossack dans les conditions principales ci-dessus et les conditions particulières qu'il jugera convenables.

*Résolution adoptée à l'unanimité.*

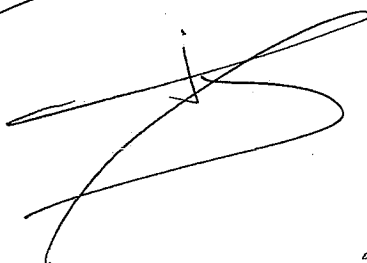
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal sur 1 page, qui après lecture, a été signé par tous les associés.

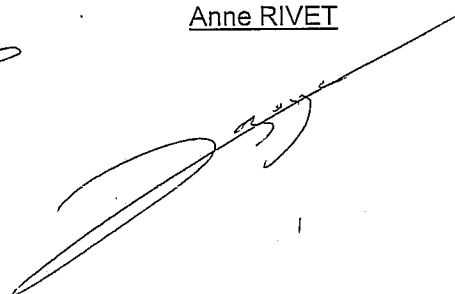
Michel MAZOYER



David RIVET



Anne RIVET



### LE MANDANT

Monsieur David Louis Christian **RIVET**, gérant de société, époux de Madame Anne Marie **MAZOYER**, demeurant à L'ETANG VERGY (21220), 42, route de Beaune.

Né à BESANCON (25000), le 17 septembre 1972.

De nationalité Française.

Marié sous le régime légal de la communauté d'acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MOREY SAINT DENIS (21220), le 18 août 2001 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

### CONSTITUE POUR SON MANDATAIRE SPECIAL SON EPOUSE :

Madame Anne Marie **MAZOYER**, épouse de Monsieur David Louis Christian **RIVET**, gérant de société, demeurant à L'ETANG VERGY (21220), 42, route de Beaune.

Née à DIJON (21000), le 22 octobre 1973.

De nationalité Française.

**A qui il donne pouvoir de, pour lui et en nom de la communauté de biens avec son épouse :**

### CEDER à :

La société **SARL MAZOYER**, société à responsabilité limitée, au capital de 41 230,00 Euros, dont le siège social est à MOREY SAINT DENIS (21220), Rue d'Eprenay, identifiée sous le numéro SIREN 378 053 490 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de DIJON.

**MOYENNANT LE PRIX PRINCIPAL DE : QUATRE CENT SOIXANTE EUROS (460,00 €)**

Et aux charges et conditions que le mandataire jugera convenables, l'**USUFRUIT TEMPORAIRE DES PARTS DE LA SCI LOVIA DEPENDANT DE LA COMMUNAUTE DE BIENS A ECHEANCE DU 31.12.2021** dont la désignation suit :

### DESIGNATION

**L'USUFRUIT TEMPORAIRE de 100 PARTS** numérotées de 101 à 200 de la société dénommée **LOVIA**, ayant pour sigle L.V.A., société civile immobilière, au capital de 2.000.00 Euros, ayant son siège social à BROCHON (21220), 8, route Nationale, identifiée sous le numéro SIREN 495 180 655 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de DIJON.

EN CONSEQUENCE et notamment :

Etablir la désignation complète desdits biens et l'origine de propriété, dresser tous acte de cession ou cahier de charges ; subroger le cessionnaire dans tous les droits, actions et obligations du cédant ;

Fixer l'époque d'entrée en jouissance ;

Déclarer que le **CESSIONNAIRE** aura seul droit aux résultats courants (loyers et charges en particulier).

Décider que le **CESSIONNAIRE** exerce le droit de vote attaché aux parts sociales dont il a acquis l'usufruit temporaire pour les résolutions d'assemblée générale ordinaire statuant sur l'affectation des bénéfices et que pour toute autre résolution d'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, le droit de vote attaché aux parts sociales dont l'usufruit a été temporairement cédé revient aux **NU-PROPRIETAIRES**.

Rappeler qu'à l'échéance de l'usufruit ci-dessus, les **NUS PROPRIETAIRES** recouvreront automatiquement la pleine et entière propriété des parts sociales, sans qu'il soit besoin d'un acte pour le constater.

Stipuler que le prix sera payable comptant à la signature de l'acte authentique de cession ou convenir de tous autres modes de paiement ; reconnaître, s'il y a lieu, tous paiements antérieurs ; recevoir le prix en principal et intérêts, soit comptant, soit aux termes convenus, soit par anticipation, consentir toutes prorogations de délai ;

Obliger le mandant à toutes garanties et au rapport de toutes justifications, mainlevées et radiations et éventuellement obtenir toute autorisation de cession du bailleur ;

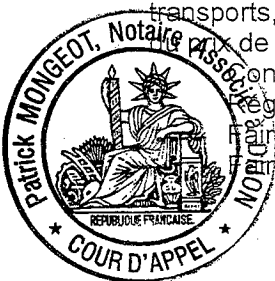
Céder et transporter, avec ou sans garantie, tout ou partie du prix de cession, toucher le prix des transports, accepter du cessionnaire toutes garanties qui pourraient être données pour assurer le paiement de cession, ainsi que le transport de toutes indemnités d'assurances ;

constituer tous séquestres et depositaires des prix ;

Régler et arrêter tous comptes et prorata de charges, en payer ou recevoir le montant ;

Faire toutes déclarations d'état civil et autres ;

Faire toutes affirmations prescrites par la loi, relativement à la sincérité du prix de vente ;



MM

DR

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le notaire associé  
soussigné le 24/12/07

Recevoir toutes oppositions, en demander et obtenir mainlevée ;

A défaut de paiement et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes les poursuites, contraintes et diligences nécessaires ;

De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittances et décharges, consentir mentions et subrogations totales ou partielles, avec ou sans garantie ; consentir toutes antériorités au profit de tous créanciers et cessionnaires, stipuler toutes concurrences, remettre ou se faire remettre tous titres et pièces en donner ou retirer décharge ;

Faire toutes notifications et publicités utiles ou nécessaires ; remplir toutes les formalités édictées par les textes en vigueur ; requérir toutes modifications ou radiations au Registre du Commerce et des Sociétés ;

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Sur 2 pages

Fait à DIJON

Le 23 décembre 2008

**Monsieur David RIVET**

**CERTIFICATION DE SIGNATURE**

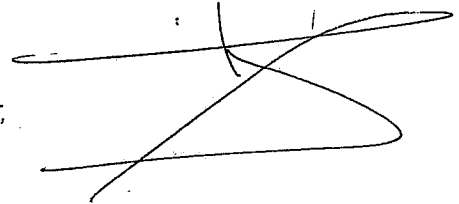
Je soussigné Maître Patrick MONGEOT, notaire à DIJON (21000) 2, rue Bossack

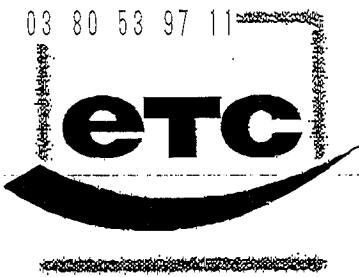
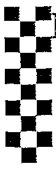
Certifie que la(es) signature(s) apposée(s) ci-contre est (sont) bien celle(s) de M. David RIVET,

Lequel (laquelle) a signé devant moi.

Fait à DIJON

Le 23.12.2008

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned to the right of the certification text.



Voire expert  
ET TELLEMENT PLUS

Maître GUILLERMET

Transmission par fax au : 03 80 44 10 71

Christian BUREAU  
Philippe GOUREAU  
Claude BERTHOUD  
André VENTALON  
Sandra FAORO

5, Allée des Corvées  
B.P. 48  
21240 TALANT

Tél. 03 80 53 97 10  
Fax : 03 80 53 97 11

SOCIÉTÉ D'EXPERTISE  
COMPTABLE

Inscrite au Tableau  
de l'Ordre des  
Experts-Comptables de  
Bourgogne-Franche-Comté

SOCIÉTÉ  
DE COMMISSAIRES  
AUX COMPTES

Membre de  
la Compagnie  
Régionale de Paris

EXPERTS-COMPTABLES  
ASSOCIÉS

Christian BUREAU  
Philippe MASSON  
Claude RÉGNIER  
Michel FORTÉ  
Philippe GOUREAU  
Claude BERTHOUD  
Marcel GARNARAT  
Philippe VAN MAELE  
Guy LARRECQ  
Bernard THIESSON  
André VENTALON  
Jean-Pierre BLIN  
Frédéric VAUTRIN  
Claude BOULIC  
Jean-Luc CHAUSSY  
Thierry BISSERON  
Sandra FAORO  
Stéphane DÉLZAIVE  
Lionel LEBLANC  
Philippe CATTEY

TALANT, le 22 décembre 2008

Concerne :  
Dossier MAZOYER

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire associé  
soussigné, le 24/12/08

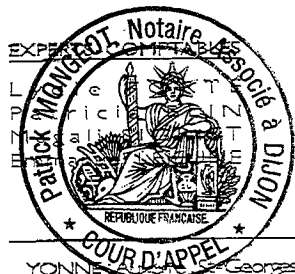
Cher Maître,

La cession de l'usufruit temporaire des parts de la SCI LOVIA doit  
être prévue à échéance du **31/12/2021**.

Restant à votre disposition,

Je vous prie d'agréer, Cher Maître, l'expression de mes sentiments  
distingués.

Claude BERTHOUD



ETC - EXPERTISE ET TECHNIQUE COMPTABLES

YONNE : Sens, Villeneuve-sur-Yonne, St-Florentin, Charny, Joigny, Chablis - CÔTE D'OR : Talant (Dijon)  
Montbard, Saulieu, Semur-en-Auxois - SAÔNE-ET-LOIRE : Chalon-sur-Saône - SEINE-ET-MARNE : Montereau-Fault-Yonne,  
Nemours, Meilly - VILLE DE PARIS : Paris - LOIRET : Montargis - NIÈVRE : Nevers, Cosne-Cours-sur-Loire, Decize, Clamecy

Site : [www.groupe-etc.fr](http://www.groupe-etc.fr)

christian.bureau@Heure de réception@22.Déc.11 8:55 berthoud@groupe-etc.fr - andre.ventalon@groupe-etc.fr - sandra.faoro@groupe-etc.fr  
S.A. au capital de 1.452.625 Euros - Siège social : Place de l'Europe, 89000 St-Georges-sur-Baulches - SIRET 017 151 200 001 48 - 017 151 200 R.C.S. Auxerre - APE 6920 Z  
N° TVA UE: FR 55 017 151 200



03 80 53 97 11



Voire expert  
ET TELLEMENT PLUS

**SCP LAGE WERNER MONGEOT**  
(à l'attention de Maître **GUILLERMET**)  
**2 rue Bossack**  
**21000 DIJON**

Christlan BUREAU  
Philippe GOUREAU  
Claude BERTHOUD  
André VENTALON  
Sandra FAORO

5, Allée des Corvées  
B.P. 48  
21240 TALANT

Tél. 03 80 53 97 10  
Fax : 03 80 53 97 11

TALANT, le 19 décembre 2008

**concerne : dossier MAZOYER**

Annexé à la minute d'un acte  
reçu par le notaire associé  
soussigné le 19/12/08

**SOCIÉTÉ D'EXPERTISE  
COMPTABLE**

Inscrite au Tableau  
de l'Ordre des  
Experts-Comptables de  
Bourgogne-Franche-Comté

**SOCIÉTÉ  
DE COMMISSAIRES  
AUX COMPTES**

Membre de  
la Compagnie  
Régionale de Paris

**EXPERTS-COMPTABLES  
ASSOCIÉS**

Christian BUREAU  
Philippe MASSON  
Claude RÉGNIER  
Michel FORTÉ  
Philippe GOUREAU  
Claude BERTHOUD  
Marcel GARNARAT  
Philippe VAN MAELE  
Guy LARRECQ  
Bernard THIESSON  
André VENTALON  
Jean-Pierre BLIN  
Frédéric VAUTRIN  
Claude BOULIC  
Jean-Luc CHAUSSY  
Thierry BISSERON  
Sandra FAORO  
Stéphane DELZAIVE  
Lionel LEBLANC  
Philippe CATTEY

**EXPERTS-COMPTABLES**

Lydie FORTÉ  
Patricia BLIN  
Magali SIGRIST  
Emmanuel LEJEUNE

Cher Maître,

Compte tenu de la date d'achat, de l'évolution récente des prix de l'immobilier et du loyer perçu, je vous propose de valoriser les parts de la SCI LOVIA à leur valeur nominale.

Restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Cher Maître, l'expression de mes sentiments distingués.

Claude BERTHOUD

P. o.

**ETC \* EXPERTISE ET TECHNIQUE COMPTABLES**

YONNE : Auxerre, St-Georges-sur-Baulches, Épineuil (Tonnerre), Sens, Villeneuve-sur-Yonne, St-Florentin, Charny, Joigny, Chéris - CÔTE D'OR : Talant (Dijon)  
Montbard, Saulieu, Semur-en-Auxois SAÔNE-ET-LOIRE : Chalon-sur-Saône - SEINE-ET-MARNE : Montereau-Fault-Yonne,  
Nemours, Melun - VILLE DE PARIS : Paris - LOIRET : Montargis - NIÈVRE : Nevers, Cosne-Cours-sur-Loire, Decize, Clamecy ;

Site : [www.groupe-etc.fr](http://www.groupe-etc.fr)

christian.bureau@Heure de réception 19.Déc. 8:52 berthoud@groupe-etc.fr - andre.ventalon@groupe-etc.fr - sandra.faoro@groupe-etc.fr  
S.A. au capital de 1.742.522 euros - siège social : Place de l'Europe, 27000 St-Georges-sur-Baulches - SIRET 017 151 200 001 48 - 017 151 200 R.C.S. Auxerre - APE 6920 Z  
N° TVA UE:FR 59 017 151 200

COPIE AUTHENTIQUE SUR QUINZE PAGES  
SANS RENVOI NI MOT NUL.

POUR COPIE AUTHENTIQUE

