

101792202

JGAP

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,  
LE VINGT TROIS OCTOBRE

A PONT-DU-CHATEAU (Puy-de-Dôme), 1, Place de la République  
PARDEVANT Maître Johanna GAY-APPERT Notaire au sein de la Société  
d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée "ACT & NOTAIRES ASSOCIÉS"  
titulaire d'un Office Notarial, dont le siège est à PONT-du-CHATEAU, 1 place de  
la République,

EST ETABLIE LA PRESENTE :

**DONATION-PARTAGE**  
**Par M. et Mme CHATRAS à leurs deux enfants**

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEURS

Monsieur Christian **CHATRAS**, retraité, époux de Madame Sylvette Marie  
Christine **SALLAS**, demeurant à LEMPDES (63370) 2 rue de la Cure.

Né à BRIVE-LA-GAILLARDE (19100) le 25 juillet 1954.

Marié à la mairie de TULLE (19000) le 4 septembre 1976 sous le régime de la  
communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**est présent à l'acte.**

Madame Sylvette Marie Christine **SALLAS**, retraitée, épouse de Monsieur  
Christian **CHATRAS**, demeurant à LEMPDES (63370) 2 rue de la Cure.

Née à TULLE (19000) le 13 août 1954.

Mariée à la mairie de TULLE (19000) le 4 septembre 1976 sous le régime de  
la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**est présente à l'acte.**

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

#### DONATAIRES

Monsieur Stéphane **CHATRAS**, électromécanicien, époux de Madame Sandrine Marie-Paule **TRONCHERE**, demeurant à CHAURIAT (63117) 8 Bis chemin de la Gazelle.

Né à TULLE (19000) le 3 avril 1977.

Marié à la mairie de ST-JUST-PRES-BRIOUDE le 20 juillet 2002 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**est présent à l'acte.**

Madame Céline **CHATRAS**, conseillère en économie sociale et familiale, demeurant à CHAMALIERES (63400) 12 rue Montjoly.

Née à CLERMONT-FERRAND (63000) le 11 février 1982.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**est présente à l'acte.**

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

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

#### DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

- Que leur état-civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.
- Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement et spécialement pour le **DONATEUR** ne pas être soumis à une procédure de rétablissement personnel.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, si le **DONATEUR** a demandé des aides sociales récupérables dans les dix années précédant la présente donation, ou s'il devait en demander dans les dix ans suivant la présente donation, l'Etat ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre des **DONATAIRES**.

#### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

**Concernant le Monsieur Christian CHATRAS :**

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant le Madame Sylvette Marie Christine SALLAS :**

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant Monsieur Stéphane CHATRAS:**

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

**Concernant Madame Céline CHATRAS:**

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

---

## EXPOSE

---

**Les parties ont préalablement exposé ce qui suit :**

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le **11 juillet 2023** il a été constitué une société civile dénommée « **2C2S** » pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et ayant pour objet :

*« - L'acquisition, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, la location de tous immeubles et biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés en France ou à l'étranger, dont elle pourrait devenir propriétaire, usufruitière ou nue propriétaire par voie de construction, acquisition, échange, apport ou autrement ; la vente, échange ou apport en société de tous immeubles.*

*- La souscription ou l'acquisition de parts ou actions de sociétés immobilières, l'administration et l'exploitation par bail location ou autrement, des biens immobiliers appartenant auxdites sociétés immobilières.*

*- L'acquisition, la gestion et la disposition de toutes parts sociales et valeurs mobilières émises à quelque titre que ce soit par des sociétés françaises ou étrangères.*

*- La gestion de tous biens mobiliers.*

*- Le cautionnement simple ou hypothécaire des engagements des associés, à titre occasionnel, le cas échéant, et ce dans l'intérêt social de la société.*

*- L'emprunt de tous les fonds nécessaires à cet objet et la mise en place de toutes sûretés réelles ou autres garanties nécessaires.*

*- La conclusion au profit de tout associé détenant des parts sociales en pleine propriété, en usufruit, en nue-propriété ou en indivision, d'une convention d'occupation à titre gratuit des biens immobiliers propriétés de la société.*

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

*En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité. ».*

**Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour.**

**Les caractéristiques de la société sont les suivantes :**

**Immatriculation** : la société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND sous le numéro 977 823 335, depuis le 17 juillet 2023.

Un extrait KBIS délivré par le greffe du Tribunal de Commerce de CLERMONT-FERRAND en date du 16 octobre 2023 est **annexé aux présentes (ANNEXE n°1)**.

- **Durée** : la durée de la société est de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit à compter du 17 juillet 2023 et jusqu'au 17 juillet 2122.

- **Siège social** : le siège de la société est fixé à LEMPDES (63370), 2 rue de la Cure.

- **Régime fiscal** : la société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

- **Exercice social** : l'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

- **Gérants** : la société est actuellement gérée par Monsieur et Madame CHATRAS, DONATEUR aux présentes.

- **Apports – Patrimoine sociétaire**

Lors de la constitution de la société, les associés ont effectué les apports suivants :

- Apports immobiliers :

Lors de la constitution de la société, les associés ont apporté le bien immobilier suivant :

**A LEMPDES (63370) 2 rue de la Cure :**

Une maison d'habitation de plain pieds comprenant salon-séjour, cuisine aménagée, trois chambres, salle de bains,

Un bâtiment attenant comprenant une cuisine d'été, une chambre, salle de bains, W.C.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	225	2 rue de la Cure	00ha 05a 04ca

Un plan cadastral est **annexé aux présentes (ANNEXE n°2)**.

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (270 000,00 EUR)

**EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Michel MARION, notaire à BILLOM (63160), avec la participation de Maître MEYA, Notaire à MARINGUES (63350), le 28 avril 2006, publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND, le 9 juin 2006, volume 2006 P, numéro 7098.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Monsieur Christian CHATRAS et Madame Sylvette SALLAS, son épouse, susnommés, apporteurs aux présentes, sont propriétaires des biens apportés sus désignés par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de :

Monsieur Hakim KHAMALLAH et Madame Nathalie BARDIN son épouse,

Monsieur, né à CLERMONT-FERRAND (63000) le 25 juin 1971

Madame, née à CLERMONT-FERRAND (63000) le 3 février 1969

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduites aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de LEMPDES (63370) le 9 novembre 19965

De nationalité française

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel MARION, Notaire à BILLOM (63160) avec la participation de Maître MEYA, Notaire à MARINGUES (63350), le 28 avril 2006, publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de CLERMONT-FERRAND volume 2006P numéro 7098.

#### Origine de propriété antérieure

L'origine de propriété antérieure n'est pas relatée par le notaire soussigné, les requérants souhaitant se référer au titre de propriété.

#### Total des apports

La valeur totale des apports est de : **DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (270 000,00 EUR).**

#### **Capital social :**

Le capital social est fixé à la somme de : **DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (270.000,00 EUR).**

Il est divisé en VINGT-SEPT MILLE (27000) parts sociales, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 27.000 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur Christian CHATRAS  
à concurrence de treize mille cinq cents parts sociales,  
en rémunération de son apport en nature,  
portant les numéros 1 à 13500, ci .....13.500 parts

Madame Sylvette CHATRAS  
à concurrence de treize mille cinq cents parts sociales,  
en rémunération de son apport en nature,  
portant les numéros 13501 à 27000, ci .....13.500 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : .....27.000 parts

#### **Emprunt :**

La société civile immobilière « 2C2S », n'a souscrit aucun emprunt depuis sa constitution.

#### **Inscriptions :**

La société civile immobilière « 2C2S », ne fait l'objet d'aucune inscription, ainsi qu'il ressort d'un état ci-annexé (**ANNEXE n°3**).

**Il est ici précisé les dispositions statutaires concernant la transmission des parts sociales, ci-après littéralement reproduites, savoir :**

#### **« ARTICLE 11 . MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE**

#### **Mutation entre vifs**

*Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre*

du commerce et des sociétés compétent par l'intermédiaire du guichet unique, d'une copie de l'acte de mutation enregistré.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

### **Procédure d'agrément**

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

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

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

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

*En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.*

*Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.*

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

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

*Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.*

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

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

*L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.*

### **Agrément du conjoint si dissolution ou changement de régime**

*En cas de liquidation du régime matrimonial par une cause autre que le décès et dans la mesure où le conjoint non associé est attributaire de part, il devra, s'il désire devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.*

*Le même agrément sera exigé en cas de changement total ou partiel de régime matrimonial faisant entrer les parts en communauté ou sociétés d'acquêts.*

#### **Agrément du co-pacsé**

*Le co-pacsé ne participant pas à un apport ou à une acquisition de parts ne pourra pas revendiquer la qualité d'associé en cas de rupture du pacte civil de solidarité existant entre les deux partenaires. Le partenaire attributaire non associé ne pourra le devenir qu'après avoir reçu l'agrément des autres associés qui auront deux mois après la date de réception de la revendication pour informer le revendiquant de leur agrément ou de leur refus. La décision des associés est prise à la majorité prévue pour les cessions à des non associés.*

#### **Retrait d'associé**

*Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Spécialement tout associé pourra à l'expiration d'un délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.*

*En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer pendant une durée de dix (10) années à compter de l'immatriculation de la société. A l'issue de cette période, les conditions de retrait sont celles prévues aux termes du présent article.*

*La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.*

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

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

*En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.*

*La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.*

*L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.*

*A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.*

*Le remboursement est effectué en QUARANTE-HUIT (48) mensualités égales, sans intérêt en sus, la première étant exigible un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation.*

*Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.*

*Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.*

### **Nantissement – Réalisation forcée**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, à peine de nullité, par écrit en application des dispositions de l'article 2356 premier alinéa du Code civil. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par l'article 2338 du Code civil.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

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

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

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

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

### **ARTICLE 12. MUTATION PAR DECES**

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

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

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les associés nouveaux titulaires des parts, ou, à défaut d'acquisition de tout ou partie des parts, par la société elle-même, qui doit alors les racheter en vue de leur annulation. Le rachat et le paiement total de leur valeur devra intervenir au plus tard dans les cinq mois du décès. À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courent au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

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

En outre, les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes. ».

Un procès verbal d'agrément a été signé par les associés, une copie simple demeure ci-annexée (**ANNEXE n°4**).

### **ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE**

Le **DONATEUR** déclare n'avoir consenti jusqu'à ce jour aucune donation.

**NON APPLICATION DU RAPPEL FISCAL**

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

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

**DONATION-PARTAGE**

Le **DONATEUR** fait, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil aux **DONATAIRES**, qui acceptent expressément, des biens ci-après désignés.

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

<b>PREMIERE PARTIE</b>	<b>MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER</b>
<b>DEUXIEME PARTIE</b>	<b>VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES</b>
<b>TROISIEME PARTIE</b>	<b>ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES</b>
<b>QUATRIEME PARTIE</b>	<b>CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE</b>

**PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER**

**- Biens communs de Monsieur Christian CHATRAS et Madame Sylvette CHATRAS :**

**Article un**

La nue-propriété des 6749 parts sociales numérotées de 3 à 6751 de la société civile immobilière 2C2S susdénommée, dont le siège social est à LEMPDES (63370), 2 rue de la Cure, au capital de 270.000,00 EUR.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à SOIXANTE-SEPT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (67.490,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: TREIZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (13.498,00 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: TREIZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (13.498,00 EUR),

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

Ci, ..... 40.494,00 EUR

**Article deux**

La nue-propriété des 6749 parts sociales numérotées de 6752 à 13500 de la société civile immobilière 2C2S susdénommée, dont le siège social est à LEMPDES (63370), 2 rue de la Cure, au capital de 270.000,00 EUR.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à SOIXANTE-SEPT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (67.490,00 EUR).

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: TREIZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (13.498,00 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: TREIZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (13.498,00 EUR).

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

Ci, ..... 40.494,00 EUR

**Article trois**

La nue-propriété des 6749 parts sociales numérotées de 13503 à 20251 de la société civile immobilière 2C2S susdénommée, dont le siège social est à LEMPDES (63370), 2 rue de la Cure, au capital de 270.000,00 EUR.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à SOIXANTE-SEPT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (67.490,00 EUR).

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: TREIZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (13.498,00 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: TREIZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (13.498,00 EUR),

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

Ci, ..... 40.494,00 EUR

**Article quatre**

La nue-propriété des 6749 parts sociales numérotées de 20252 à 27000 de la société civile immobilière 2C2S susdénommée, dont le siège social est à LEMPDES (63370), 2 rue de la Cure, au capital de 270.000,00 EUR.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à SOIXANTE-SEPT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (67.490,00 EUR).

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: TREIZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (13.498,00 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 40%, soit: TREIZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS (13.498,00 EUR),

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

Ci, ..... 40.494,00 EUR

**Ensemble** ..... **161.976,00 EUR**

**Valeur totale de la masse** ..... **161.976,00 EUR**

#### DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Les droits que le DONATEUR va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent à la moitié de la masse des biens donnés et partagés soit QUATRE-VINGT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS (80.988,00 EUR).

#### TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

##### Attributions à Monsieur Stéphane CHATRAS

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

##### *- La nue-propriété du bien désigné à l'article un de la masse :*

La nue-propriété des 6749 parts sociales numérotées de 3 à 6751 de la société civile immobilière 2C2S susdénommée, dont le siège social est à LEMPDES (63370), 2 rue de la Cure, au capital de 270.000,00 EUR.

D'une valeur de QUARANTE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS,

Ci, ..... 40.494,00 EUR

##### *- La nue-propriété du bien désigné à l'article deux de la masse :*

La nue-propriété des 6749 parts sociales numérotées de 6752 à 13500 de la société civile immobilière 2C2S susdénommée, dont le siège social est à LEMPDES (63370), 2 rue de la Cure, au capital de 270.000,00 EUR.

D'une valeur de QUARANTE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS,

Ci, ..... 40.494,00 EUR

**Soit total égal à** ..... **80.988,00 EUR**

##### Attributions à Madame Céline CHATRAS

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

##### *- La nue-propriété du bien désigné à l'article trois de la masse :*

La nue-propriété des 6749 parts sociales numérotées de 13503 à 20251 de la société civile immobilière 2C2S susdénommée, dont le siège social est à LEMPDES (63370), 2 rue de la Cure, au capital de 270.000,00 EUR.

D'une valeur de QUARANTE MILLE QUATRE CENT  
QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS,  
Ci,..... 40.494,00 EUR

- La nue-propriété du bien désigné à l'article quatre de la masse :

La nue-propriété des 6749 parts sociales numérotées de 20252 à 27000 de la société civile immobilière 2C2S susdénommée, dont le siège social est à LEMPDES (63370), 2 rue de la Cure, au capital de 270.000,00 EUR.

D'une valeur de QUARANTE MILLE QUATRE CENT  
QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS,  
Ci,..... 40.494,00 EUR

Soit total égal à ..... 80.988,00 EUR

#### QUATRIEME PARTIE CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

##### CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

##### MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au moment du décès du DONATEUR selon leur valeur au jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun des enfants ayant reçu et accepté un lot dans le partage anticipé et aucune réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent n'ayant été stipulée.

##### CONDITIONS PARTICULIERES

###### CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

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

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

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

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

###### CLAUSE D'EXCLUSION DE L'INDIVISION PACSIMONIALE

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le DONATEUR exige que le ou les BIENS présentement donnés restent exclus de toute indivision pacsimoniale présente ou à venir des DONATAIRES.

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

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

#### DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

Lorsque le droit de retour conventionnel ne s'exerce pas, le **DONATEUR** bénéficie, en tant que père et/ou mère du **DONATAIRE**, d'un droit de retour légal du **BIEN** donné s'il venait à lui prédécéder sans postérité, et ce aux termes et dans les conditions de l'article 738-2 du Code civil. Le **DONATEUR** n'a pas la faculté de renoncer à ce droit légal de nature successorale avant l'ouverture de la succession en question.

#### INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

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

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

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

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

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès, et est fondée aux présentes sur la préservation du patrimoine familial.

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

Toutefois, cette interdiction d'aliéner ne s'appliquera pas en cas de transmission à titre gratuit ou onéreux par le donataire à ses descendants.

#### ACTION REVOCATOIRE

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

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

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

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

- 1° *Si le donataire a attenté à la vie du donateur ;*
- 2° *S'il s'est rendu coupable envers lui de sévices, délits ou injures graves ;*
- 3° *S'il lui refuse des aliments."*

### **Action révocatoire pour cause d'ingratitude**

Le **DONATEUR** se réserve expressément le droit d'agir en révocation de la présente donation pour cause d'ingratitude du **DONATAIRE** dans les conditions prévues aux articles 955 et 957 du Code civil.

Les parties sont informées que la révocation pour ingratitude, une fois prononcée par le juge, n'a pas d'effet rétroactif. La révocation ne préjudicie ni aux aliénations, ni aux sûretés et autres charges réelles que le **DONATAIRE** aurait pu consentir. Le **DONATAIRE** est amené, dans ce cas, à restituer la valeur du **BIEN** aliéné conformément à l'article 958 du Code civil.

### **CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE**

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

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

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

### **INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A L'ALIENATION**

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

*"Lorsque, au jour de la donation ou postérieurement, le donateur et tous les héritiers réservataires présomptifs ont consenti à l'aliénation du bien donné, aucun héritier réservataire, même né après que le consentement de tous les héritiers intéressés a été recueilli, ne peut exercer l'action contre les tiers détenteurs. S'agissant des biens légués, cette action ne peut plus être exercée lorsque les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation."*

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

### **AUTORISATION DE DISPOSER**

Les **DONATAIRES**, seuls présomptifs héritiers réservataires du **DONATEUR**, déclarent, en application de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir dès à présent à ce que chacun d'entre eux puisse librement, sur les biens présentement donnés et attribués, effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

Le **DONATEUR** valide la renonciation des **DONATAIRES** au droit de suite attaché à l'action en réduction.

En conséquence, aucun des **DONATAIRES** ne pourra inquiéter les tiers qui viendraient à acquérir l'un des biens donnés aux présentes, ou à bénéficier d'un droit réel sur l'un de ces biens, et ce dans l'hypothèse où il ne pourrait être pourvu de sa part réservataire dans la succession du ou des **DONATEURS** par l'exercice d'une action en réduction exercée contre l'autre.

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent, en outre, dispenser le notaire qui sera chargé d'établir l'un des actes visés ci-dessus de les appeler audit acte pour réitérer le présent accord.

## TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

### EN CE QUI CONCERNE LES PARTS SOCIALES

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

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

### EXERCICE DE L'USUFRUIT

L'usufruitier jouira de l'usufruit réservé raisonnablement, et aux conditions et charges de droit en pareille matière.

L'usufruitier exercera tous les droits attachés aux titres sociaux donnés comme indiqué aux statuts et participera seul aux résultats sociaux.

### CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

L'usufruitier n'aura droit qu'aux bénéfices distribués des titres objets des présentes, ainsi qu'à ceux des titres acquis grâce à des bénéfices non distribués.

En application des dispositions d'ordre public du troisième alinéa de l'article 1844 du Code civil le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

Les statuts prévoient ce qui suit en matière de démembrements de titres :

*« La distribution de réserves est attribuée à l'usufruitier des parts sociales dans son intégralité, l'usufruitier sera alors tenu d'une dette de restitution exigible au terme de l'usufruit.*

*En cas de démembrement de parts sociales, et sauf décision contraire régulièrement adoptée en assemblée générale, il est convenu que l'usufruitier aura droit d'appréhender l'ensemble des dividendes mis en distribution provenant tant des résultats courants qu'exceptionnels ; exceptés ceux prélevés sur les réserves ou ceux provenant de la cession d'actifs sociaux. L'usufruitier sera alors tenu d'une dette de restitution exigible au terme de l'usufruit.*

*En cas de distribution de dividendes provenant de la cession d'actifs sociaux ou de prélèvements sur les réserves, les droits de l'usufruitier se reporteront sur les sommes distribuées, l'usufruitier disposant alors d'un quasi-usufruit sur lesdites sommes ; l'usufruitier est alors redevable des impôts dus à raison des bénéfices courants et des bénéfices exceptionnels. L'usufruitier sera alors tenu d'une dette de restitution exigible au terme de l'usufruit.*

*Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.*

*En cas de démembrement de tout ou partie des parts sociales (usufruit / nue-propriété) les sommes distribuées tirées du résultat courant et du résultat exceptionnel seront réservées dans leur intégralité à l'usufruitier.*

*L'usufruitier sera alors tenu d'une dette de restitution exigible au terme de l'usufruit au bénéfice du nu-propriétaire.*

*Dans cette hypothèse, l'usufruitier pourra valablement statuer seul sur le sort du « résultat d'opérations courantes », à savoir soit sa mise en distribution, soit sa mise en réserves qui seront qualifiées de « Réserves ordinaires » et sur le sort du « résultat d'opérations exceptionnelles », à savoir soit sa mise en distribution, soit sa mise en réserves qui seront qualifiées de « Réserves contractuelles ».*

*Ces dispositions cesseront de s'appliquer au décès de l'usufruitier.*

*S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas*

d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

Cas particulier des pertes et démembrement de propriété des parts sociales

Sauf convention contraire régulièrement adoptée en assemblée générale, il est convenu que l'usufruitier devra supporter les pertes.

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

Démembrement propriété des parts sociales et boni de liquidation

Il est en outre ici précisé qu'en cas de démembrement de propriété, les droits de l'usufruitier se reporteront sur le boni de liquidation.

Les actifs, objet du boni, seront attribués en démembrement de propriété ; l'usufruitier disposant alors d'un quasi-usufruit si le boni est composé de biens fongibles. L'usufruitier sera alors tenu d'une dette de restitution exigible au terme de l'usufruit. »

Il est expressément convenu que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation-partage s'imputera, le moment venu, sur ses droits dans la succession ainsi que le prévoit l'article 758-6 du Code civil.

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

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

Conditions d'exercice de l'usufruit réservé

Les usufruitiers jouiront raisonnablement des biens donnés, mais ne seront pas tenus de donner caution. Ils veilleront à leur conservation, pourront en changer la destination et devront avertir le **DONATAIRE** de tous empiètements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.

Ils devront, dans la mesure où le **BIEN** est un immeuble bâti, continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Toutefois, les polices d'assurance devront faire l'objet d'un avenant pour indiquer le démembrement de propriété entre usufruitier et nu-propriétaire ; la garantie devra être valeur à neuf.

Ils acquitteront jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature, en ce compris les impôts fonciers.

Ils maintiendront les immeubles, s'ils sont bâtis, en bon état de réparations, grosses ou menues. Ils pourront dans cette hypothèse faire tous décors et embellissements qu'ils voudront dans les immeubles donnés à charge de les laisser en fin d'usufruit au nu-propriétaire.

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

Toutefois, ils n'en auront la jouissance qu'au jour du décès du survivant des **DONATEURS**, réserve expresse de l'usufruit des biens présentement donnés étant faite à leur profit, sans réduction au décès du prémourant, ce qui est accepté par chacun d'eux.

#### **Réversion d'usufruit – Biens communs**

Les **DONATAIRES** seront nus-proprétaires à compter de ce jour des biens communs donnés aux termes du présent acte et compris dans leur attribution.

Les **DONATEURS** font réserve expresse à leur profit de l'usufruit de ces biens.

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

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

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

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

#### **Cas de révocation de l'usufruit successif**

La présente constitution d'usufruit successif sera révoquée de plein droit en cas d'introduction d'une procédure en divorce, par assignation ou requête conjointe, ou en séparation de corps, ou en cas de signature d'une convention sous signature privée contresignée par avocats portant divorce par consentement mutuel, sauf volonté contraire du **DONATEUR**.

#### **INTERVENTION DU CONJOINT DU DONATEUR**

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

#### **CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE**

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

- **Jouissance des lieux :**

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

- **Assurance contre l'incendie :**

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

- **Embellissement :**

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

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

- **Réparations :**

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

- **Impôts et taxes :**

L'usufruitier acquittera jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature afférents au BIEN, telles que taxe d'habitation si elle est exigible et taxe foncière.

### **CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX**

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

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

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

Le PV d'agrément, ainsi qu'il a été mentionné ci-dessus, est annexé aux présentes.

#### **Modification des statuts :**

Comme conséquence de la présente donation de parts sociales, il y a lieu de modifier l'article des statuts concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

« 1) Lors de la constitution de la société :

Le capital social est fixé à la somme de : DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (270.000,00 EUR).

Il est divisé en VINGT-SEPT MILLE (27000) parts sociales, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 27.000 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur Christian CHATRAS

à concurrence de treize mille cinq cents parts sociales,

en rémunération de son apport en nature,

portant les numéros 1 à 13500, ci .....13.500 parts

Madame Sylvette CHATRAS

à concurrence de treize mille cinq cents parts sociales,

en rémunération de son apport en nature,

portant les numéros 13501 à 27000, ci .....13.500 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : .....27.000 parts

2) Suite à la donation-partage du 23 octobre 2023 objet des présentes :

	Usufruit	Nue-Propriété	Pleine Propriété
- <b>Monsieur Christian CHATRAS</b> à concurrence de deux parts sociales en pleine propriété numérotées de 1 à 2 et de 13 498 parts sociales en usufruit, numérotées de 3 à 13 500.	13 498		2
- <b>Madame Sylvette CHATRAS</b> à concurrence de deux parts sociales en pleine propriété numérotées de 13 501 à 13 502 ; et de 13 498 parts sociales en usufruit, numérotées de 13 503 à 27 000.	13 498		2
- <b>Monsieur Stéphane CHATRAS</b> à concurrence de 13 498 parts sociales en nue-propriété, portant les numéros : 3 à 13 500.		13 498	
- <b>Madame Céline CHATRAS</b> à concurrence de 13 498 parts sociales en nue-propriété, portant les numéros 13 503 à 27 000.		13 498	
Total égal au nombre de parts composant le capital social de la SCI 2C2S			27 000

La publication de la mise à jour des statuts sera effectuée auprès du greffe du Tribunal de commerce compétent par les soins du notaire soussigné.

**Publication :**

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

**Forme - condition et opposabilité des mutations :**

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

La mutation n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

**Dispense de Signification à la société :**

Au présent acte, intervient Monsieur **Christian CHATRAS**, gérant de la société émettrice des parts sociales objet de la présente donation-partage, lequel :

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

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

Cette formalité sera effectuée par le notaire soussigné.

**Déclaration sur les plus-values**

La société dont il s'agit étant soumise au régime fiscal des sociétés de personnes, le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values d'actions.

**DECHARGE RESPECTIVE**

Les **DONATAIRES** déclarent être entièrement remplis de leurs droits dans la présente donation-partage.

En conséquence, ils se consentent respectivement toutes décharges nécessaires et renoncent à jamais s'inquiéter ni se rechercher dans l'avenir au sujet des biens compris aux présentes, pour quelque cause que ce soit.

**PRESOMPTION DE PROPRIETE**

En application des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès tout bien meuble ou immeuble appartenant pour l'usufruit au défunt et pour la nue-propriété à l'un de ses présomptifs héritiers sauf si le démembrement résulte d'une donation reçue par acte authentique plus de trois mois avant le décès et si la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème fiscal. A défaut d'un tel acte, la preuve contraire peut notamment résulter d'une donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine quel qu'en soit l'auteur en vue de financer plus de trois mois avant le décès l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi, ou encore par la production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

En application des dispositions de l'article 752 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés jusqu'à preuve du contraire faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès, les valeurs mobilières, parts sociales et créances dont le défunt a perçu les revenus ou à raison desquelles il a effectué une opération quelconque moins d'un an avant son décès. Cette présomption, en vertu du deuxième alinéa de cet article, est écartée pour les présentes.

**DECLARATIONS FISCALES**

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

La situation fiscale est la suivante :

**Monsieur Stéphane CHATRAS a reçu de Madame Sylvette CHATRAS :**

Part lui revenant :	40.494,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation incorporée :	- 0,00 €
Part imposable :	40.494,00 €

Abattement applicable :	- 100.000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 40.494,00 €

Part nette taxable : 0,00 €

Droits à payer : 0,00 €

**Monsieur Stéphane CHATRAS a reçu de Monsieur Christian CHATRAS :**

Part lui revenant :	40.494,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	40.494,00 €
Abattement applicable :	- 100.000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 40.494,00 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

**Madame Céline CHATRAS a reçu de Madame Sylvette CHATRAS :**

Part lui revenant :	40.494,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	40.494,00 €
Abattement applicable :	- 100.000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 40.494,00 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €

**Madame Céline CHATRAS a reçu de Monsieur Christian CHATRAS :**

Part lui revenant :	40.494,00 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	40.494,00 €
Abattement applicable :	- 100.000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 40.494,00 €
Part nette taxable :	0,00 €
Droits à payer :	0,00 €
<b>Total des droits à payer</b>	<b>NEANT</b>

**INFORMATION SUR LE DROIT DE RETOUR LEGAL DES FRERES ET SŒURS**

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

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

En cas d'améliorations ou de constructions apportées aux biens, aux frais du copartageant, et d'exercice de ce droit de retour, le copartageant requiert que les

collatéraux privilégiés indemnisent le conjoint survivant, ce que ces deniers acceptent dès à présent. Cette indemnisation, si elle existe, se fera à dire d'expert si nécessaire.

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

#### CLOTURE DE L'ACTE

##### FRAIS

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

##### TITRES

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

##### POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière nécessaires ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

##### ELECTION DE DOMICILE

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

##### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs attribuées et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

##### MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

##### AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

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


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


Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>M. CHATRAS</b> <b>Christian a signé</b> à PONT-DU-CHATEAU le 23 octobre 2023</p>	
--	---

<p><b>Mme CHATRAS</b> <b>Sylvette a signé</b> à PONT-DU-CHATEAU le 23 octobre 2023</p>	 
--	---

<p><b>M. CHATRAS</b> <b>Stéphane a signé</b> à PONT-DU-CHATEAU le 23 octobre 2023</p>	
---	--

<p><b>Mme CHATRAS</b> <b>Céline a signé</b> à PONT-DU-CHATEAU le 23 octobre 2023</p>	
--	---

<p><b>et le notaire Me</b> <b>GAY-APPERT</b> <b>JOHANNA a signé</b> à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE VINGT TROIS OCTOBRE</p>	
---	--

**POUR COPIE AUTHENTIQUE** certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 26 pages, sans renvoi ni mot nul.

