

101275601

PGN/AH/

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE VINGT TROIS JANVIER**

**A NANCY (Meurthe et Moselle), 83 rue Saint-Georges,
PARDEVANT Maître Pierre-Georges NARBÉY Notaire Associé de la
Société Civile Professionnelle « NARBÉY & Associés, Notaires associés d'une
Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial » à NANCY (Meurthe
et Moselle) 83 rue Saint-Georges,**

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

ONT COMPARU

Donateur

Monsieur Jean-Paul André **FRANÇAIS**, retraité, et Madame Catherine Andrée
Jacqueline **MARTIN**, retraitée, demeurant ensemble à VENDEUVRE-SUR-BARSE
(10140) 65 Grande Rue.

Monsieur est né à NANCY (54000) le 20 juillet 1949,

Madame est née à VENDEUVRE-SUR-BARSE (10140) le 6 février 1953.

Mariés à la mairie de VENDEUVRE-SUR-BARSE (10140) le 28 juin 1974
sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles
1400 et suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître
Christian TABUSSO, notaire à VERDUN, le 25 juin 1974.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

Ci-après dénommés le "**DONATEUR**",

Donataires

1°) Monsieur Antoine Jean-Paul **FRANÇAIS**, Expert-comptable, demeurant à
RUEIL-MALMAISON (92500) 5 rue Boileau.

Né à NANCY (54000) le 5 juin 1976.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Non présent, mais représenté par Madame Audrey HOLFEIER, collaboratrice, professionnellement domiciliée à NANCY (54000) 83 rue Saint Georges agissant en vertu d'une procuration authentique reçu par Maître Julia DITTE, notaire à NANCY en date du 17 janvier 2024 dont une copie demeure ci-annexée.

2°) Madame Nathalie Catherine Anne **FRANÇAIS**, Enseignante, épouse de Monsieur Mathieu **VEROT**, demeurant à DARDILLY (69570) 1 chemin du Pont.

Née à TROYES (10000) le 21 juillet 1977.

Mariée à la mairie de VARENNES-LE-GRAND (71240), le 25 janvier 2003 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, et ayant opté depuis pour le régime de la de la séparation de biens aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphane GUILLAUMOND, notaire à LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT (69006), le 3 octobre 2011, homologué suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de LYON 9ÈME ARRONDISSEMENT (69009) le 30 juillet 2012.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Non présente, mais représentée par Madame Céline BRACARD, collaboratrice, professionnellement domiciliée à NANCY (54000) 83 rue Saint Georges agissant en vertu d'une procuration authentique reçu par Maître Nathalie DUCAROUGE notaire à DARDILLY, en date du 19 janvier 2024 dont une copie demeure ci-annexée.

Ci-après dénommés le "**DONATAIRE**".

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

ELEMENTS PREALABLES

TERMINOLOGIE

Le mot "**DONATEUR**" sera employé au masculin singulier et désignera indifféremment toute personne physique homme ou femme, qu'il n'y en ait qu'une ou plusieurs.

Les mots "**DONATAIRE**" ou "**DONATAIRES**" désigneront indifféremment un ou plusieurs attributaires.

DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent :

- Que leur état civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.
- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.
- Qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement et spécialement pour le **DONATEUR** ne pas être soumis à une procédure de rétablissement personnel.
- Qu'ils 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 Jean-Paul André FRANÇAIS :

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Madame Catherine MARTIN :

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Monsieur Antoine Jean-Paul FRANÇAIS:

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Madame Nathalie Catherine Anne FRANÇAIS:

- Extrait d'acte de naissance.

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

EXPOSE

La présente donation-partage est **CONJONCTIVE**.

Le **DONATEUR** a pour ses seuls présomptifs héritiers les **DONATAIRES**.

En vue de prévenir toutes difficultés que pourrait faire naître, après son décès, le partage de certains de ses biens entre eux, le **DONATEUR** leur a proposé, ce qu'ils ont accepté, de leur faire, dès à présent, donation à titre de partage anticipé desdits biens que ces biens soient propres ou communs.

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

Le **DONATEUR** déclare avoir consenti, jusqu'à ce jour, les donations suivantes :

> Donation-partage par Madame FRANÇAIS au profit de ses deux enfants Nathalie et Antoine FRANÇAIS, de ses droits dans diverses parcelles en nature de bois et forêts sis sur les communes de VENDEUVRE-SUR-BARSE et VAUCHONVILLIERS,

Suivant acte reçu par Maître Thierry LAIRE, notaire à HERBLAY, en date du 5 février 2011, suivi d'un acte complémentaire reçu par ledit notaire en date du 4 mars 2011, suivi d'un acte rectificatif dressé par ledit notaire en date du 13 mai 2011.

Le montant donné par donataire s'élevait à la somme de 160.105,32 € auquel a été appliqué l'exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit de l'article 793.2 2° du Code général des impôts, soit une base taxable de 40.026,33 € et un abattement légal disponible de 159.325 € : pas de droits dus.

> Donation-partage par Monsieur et Madame FRANÇAIS au profit de leurs deux enfants Nathalie et Antoine FRANÇAIS, de la nue-propriété de 200 actions de la société anonyme simplifiée dénommée "LE PETIT VAL", au capital social de 20.000 € divisé en 200 actions, ayant son siège social à LA LONDE LES MAURES (83250), 109 rue des Dauphins, L'Argentière, résidence Ambre appartement 202, immatriculée au RCS de TOULON sous le numéro SIREN 792659757, donnés à concurrence de 160 actions à Madame FRANÇAIS et pour 40 actions à Monsieur FRANÇAIS

Suivant acte reçu par Maître NARBÉY, notaire soussigné, en date du 16 octobre 2016.

Le montant donné s'élevait par donataire à la somme de 2.443,56 € donnés par Monsieur FRANÇAIS et 9.774,24 € donnés par Madame FRANÇAIS.

Pas de droit dus.

Il est convenu que ces donations ne seront pas incorporées aux présentes. Il n'en sera tenu compte que pour le calcul des droits, des abattements et des tranches dans la mesure où elles ont, pour les dernières, une antériorité de moins de quinze ans de la date des présentes.

Les dispositions de l'article 784 du Code général des impôts sont rapportées aux présentes :

"Les parties sont tenues de faire connaître, dans tout acte constatant une transmission entre vifs à titre gratuit et dans toute déclaration de succession, s'il existe ou non des donations antérieures consenties à un titre et sous une forme quelconque par le donateur ou le défunt aux donataires, héritiers ou légataires et, dans l'affirmative, le montant de ces donations ainsi que, le cas échéant, les noms, qualités et résidences des officiers ministériels qui ont reçu les actes de donation, et la date de l'enregistrement de ces actes.

La perception est effectuée en ajoutant à la valeur des biens compris dans la donation ou la déclaration de succession celle des biens qui ont fait l'objet de donations antérieures, à l'exception de celles passées depuis plus de quinze ans, et, lorsqu'il y a lieu à application d'un tarif progressif, en considérant ceux de ces biens dont la transmission n'a pas encore été assujettie au droit de mutation à titre gratuit comme inclus dans les tranches les plus élevées de l'actif imposable.

Pour le calcul des abattements et réductions édictés par les articles 779, 780, 790 B, 790 D, 790 E et 790 F il est tenu compte des abattements et des réductions effectués sur les donations antérieures visées au deuxième alinéa consenties par la même personne."

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

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

PLAN

Les présentes sont divisées en cinq parties :

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

- PREMIERE PARTIE - FORMATION DES LOTS

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

LOT UN**DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à TROYES (AUBE) 10000 9 Rue de la Paix.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BS	714	9 RUE DE LA PAIX	00 ha 02 a 19 ca
BS	718	9 RUE DE LA PAIX	00 ha 12 a 36 ca

Total surface : 00 ha 14 a 55 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**Lot numéro quatorze (14)**

Dans le bâtiment A, deuxième, UN APPARTEMENT de type II, desservi à partir de la circulation A3, comprenant : une entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, un wc, une salle de bains, une chambre, et quatre placards

Et les deux cent quinze /dix millièmes (215 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les trois cent quarante-six /dix millièmes (346 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt-cinq (25)

Dans le bâtiment A, sous sol, une cave desservi à partir du dégagement

Et les deux /dix millièmes (2 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro soixante-quatorze (74)

Dans le bâtiment B, sous sol, une place de stationnement desservi à partir de la circulation SS

Et les dix-huit /dix millièmes (18 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les quarante-neuf /dix millièmes (49 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Lot numéro quatre-vingt (80)

Dans le bâtiment B, sous ol, une place de stationnement desservi à partir de la circulation SS

Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les cinquante-quatre /dix millièmes (54 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MAZURE notaire à TROYES le 5 avril 2006 publié au service de la publicité foncière de TROYES 1 le 16 mai 2006, volume 2006P, numéro 3192.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Eric MAZURE, notaire à TROYES le 18 mai 2006 publié au service de la publicité foncière de TROYES 1, le 23 juin 2006 volume 2006P, numéro 4248.

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de
CENT TRENTE MILLE EUROS, ci 130.000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,
soit : DIX-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS, ci 19.500,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,
soit : VINGT-SIX MILLE EUROS, ci 26.000,00 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée
Une valeur de QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS ci
84.500,00 EUR

LOT DEUX**DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier dénommé "ARGENTIERE GRAND LARGE ZONES 2 ET 3" RESIDENCE AMBRE CORAIL IVOIRE" , quartier les Bormettes , situé à LA LONDE-LES-MAURES (VAR) 83250 109 Rue des Dauphins

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	50	109 RUE DES DAUPHINS	00 ha 69 a 05 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**Lot numéro soixante-neuf (69)****IMMEUBLE AMBRE - ENTREE A - 2ème étage**

UN APPARTEMENT de type T2 portant le numéro 202 du plan, comprenant :
entrée, séjour avec kitchenette; salle de bains, wc, une chambre; loggia

Et les trente-sept /trois mille cent cinquante et unièmes (37 /3151 èmes) des parties communes générales.

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LAFOND notaire à LE BEAUSSET le 8 octobre 1987 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 22 octobre 1987, volume 87P, numéro 8786.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître LEJEUNE Thierry, notaire à CRAN-GEVRIER le 9 septembre 2013, publié au service de la publicité foncière de TOULON 2 le 20 septembre 2013, volume 2013P, numéro 8653.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Edmond LAFOND, notaire à LE BEAUSSET le 1er juin 1988 publié au service de la publicité foncière de TOULON 2, le 5 juillet 1988 volume 88, numéro 6349.

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de DEUX CENT VINGT MILLE EUROS, ci 220.000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 3/10èmes,
soit : TRENTE-TROIS MILLE EUROS, ci 33.000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 4/10èmes,
soit : QUARANTE-QUATRE MILLE EUROS, ci 44.000,00 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée
Une valeur de CENT QUARANTE-TROIS MILLE EUROS ci 143.000,00
EUR

LOT TROIS

- Les **QUATRE-VINGT-SEIZE (96)** parts numérotées de **1 à 48** inclus et de **51 à 98** inclus, entièrement libérées, de la société civile dénommée "**SCI 4F SUD**", au capital social de 1.000 € divisé en 100 parts, ayant son siège social à VENDEUVRE SUR BARSE (10140) 65 Grande Rue, immatriculée au RCS de TROYES sous le numéro SIREN 893 828 186 .

La valeur nominale d'une part étant évaluée à DIX EUROS (10,00 €).

Les parts données appartiennent en commun et en pleine propriété aux donateurs.

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de NEUF CENT SOIXANTE EUROS, ci 960,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge à 3/10èmes, soit :
CENT QUARANTE QUATRE EUROS ci 144,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge à 4/10èmes, soit :
CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS ci 192,00 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée
Une valeur de SIX CENT VINGT QUATRE EUROS ci 624,00 EUR

TOTAL DE LA MASSE DES BIENS DONNES EN NUE PROPRIETE :
DEUX CENT VINGT HUIT MILLE CENT VINGT QUATRE EUROS,
ci 228.124 EUR
Revenant à chaque DONATAIRE pour MOITIE, ci 114.062 EUR

**- DEUXIEME PARTIE -
ATTRIBUTIONS**

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

REPARTITION EGALITAIRE

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

Les attributions s'effectuent selon les modalités suivantes.

LOTS

Attribués à Monsieur Antoine FRANÇAIS

1°) La **MOITIE indivise** du lot ci-dessus intitulé « **LOT UN** » consistant en la **NUE-PROPRIETE** des biens et droits de copropriété sis à **TROYES, 9 Rue de la Paix, ci-dessus plus amplement désignés**

Pour une valeur de **42.250,00 EUR**

2°) La **MOITIE indivise** du lot ci-dessus intitulé « **LOT DEUX** » consistant en la **NUE-PROPRIETE** des biens et droits de copropriété sis à **LA LONDE-LES-MAURES (VAR) 83250 109 Rue des Dauphins**

Pour une valeur de **71.500,00 EUR**

3°) Les **QUARANTE HUIT (48)** parts sociales en **NUE PROPRIETE** de la **SCI 4F SUD**, sus-désignée au « **LOT TROIS** », numérotées de **1 à 24** et de **51 à 74**

Pour une valeur de **312,00 EUR**

Soit total des attributions **114.062,00 EUR**

LOTS

Attribués à Madame Nathalie VEROT

1°) La **MOITIE indivise** du lot ci-dessus intitulé « **LOT UN** » consistant en la **NUE-PROPRIETE** des biens et droits de copropriété sis à **TROYES, 9 Rue de la Paix, ci-dessus plus amplement désignés**

Pour une valeur de **42.250,00 EUR**

2°) La **MOITIE indivise** du lot ci-dessus intitulé « **LOT DEUX** » consistant en la **NUE-PROPRIETE** des biens et droits de copropriété sis **LA LONDE-LES-MAURES (VAR) 83250 109 Rue des Dauphins**

Pour une valeur de **71.500,00 EUR**

3°) Les **QUARANTE HUIT (48)** parts sociales en **NUE PROPRIETE** de la **SCI 4F SUD**, sus-désignée au « **LOT TROIS** », numérotées de **25 à 48** et de **75 à 98**

Pour une valeur de **312,00 EUR**

Soit total des attributions **114.062,00 EUR**

**- TROISIEME PARTIE -
CARACTERISTIQUES - CONDITIONS**

CARACTERISTIQUES

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 LORS DU REGLEMENT DE LA SUCCESSION DU DONATEUR

Les **BIENS** donnés seront évalués au jour du décès du **DONATEUR** pour l'imputation et le calcul de la réserve.

Le notaire soussigné rappelle aux parties que la jurisprudence constante de la Cour de Cassation considère qu'en l'absence de partage entre les donataires, le présent acte attribuant notamment des droits indivis, est considéré sur le plan civil comme une donation entre vifs et non comme une donation-partage, et ce quelle que soit la qualification qui en a été faite par les parties.

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**.

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Les **DONATEURS** se réservent expressément, chacun d'eux en ce qui le concerne, le droit de retour sur les **BIENS** présentement donnés et partagés, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de leur vivant :

- le **DONATAIRE** et tous ses descendants, quelle que soit l'origine de la filiation, viendraient à décéder avant eux,
- les descendants du **DONATAIRE** viendraient à être exclus de la succession du **DONATAIRE** prédécédé pour cause de renonciation ou d'indignité.

Le retour aura lieu de plein droit.

Il portera sur tous les **BIENS** effectivement donnés par le **DONATEUR** au **DONATAIRE** prédécédé et figurant dans son lot.

Le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature soit une simple exécution en valeur.

En cas d'aliénation d'un ou plusieurs **BIENS** autorisée par le **DONATEUR** sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera, à son choix, soit en valeur sur le prix de vente, soit en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

Les constructions ou ouvrages nouveaux incorporés au **BIEN**, aux frais du **DONATAIRE**, s'ils existent, donneront lieu à une indemnité au profit de sa succession selon l'article 555 du Code civil troisième alinéa.

INTERDICTION D'ALIENER

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

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction d'aliéner a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès et est fondée aux présentes sur la réserve d'usufruit constitué aux présentes.

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

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

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

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A ALIENATION

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

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

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

INTERDICTION DE MISE EN GARANTIE

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

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.

CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS IMMOBILIERS

PROPRIETE-JOUISSANCE

Les **DONATAIRES** sont nus-propriétaires à compter de ce jour des biens immobiliers donnés et compris dans leur attribution.

Ils n'en auront la jouissance qu'à compter du décès du survivant des **DONATEURS**.

PORTEE DE L'USUFRUIT – CONSTITUTION D'UN USUFRUIT SUCCESSIF

Les **DONATEURS** se réservent expressément l'usufruit du ou des biens communs donnés leur vie durant.

En outre, chaque donateur constitue, sans contrepartie, au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif sur la totalité du ou des biens communs donnés.

Cet usufruit s'exercera, sans réduction, dès le décès du prémourant d'entre eux et s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

En conséquence, le **DONATAIRE**, bénéficiaire aux termes des présentes de la seule nue-propriété, n'aura la jouissance du ou des biens communs donnés qu'au décès du survivant des **DONATEURS**.

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, cet usufruit successif s'imputera sur les droits légaux du conjoint survivant.

FISCALITE ET FORMALITES DE L'USUFRUIT SUCCESSIF

Cet usufruit successif est présentement constitué à titre gratuit.

Au décès du premier conjoint, des droits de mutations pourraient être dus par le survivant d'après la valeur fiscale du second usufruit. En sa qualité de conjoint, il bénéficie néanmoins de l'exonération de droits de mutation figurant à l'article 796 0 bis du Code général des impôts, sous réserve que cette exonération soit toujours en vigueur au moment du décès.

La présente constitution d'usufruit successif sera enregistrée et publiée au service de la publicité foncière.

Le droit fixe d'enregistrement de 125 € sera perçu en l'absence de droits de mutation à titre gratuit ou s'ils sont inférieurs à ce montant.

S'agissant d'un bien commun, la contribution de sécurité immobilière sera liquidée (BOI 10-D-3-05) sur la plus élevée des valeurs afférentes aux usufruits successifs conformément au barème fiscal de l'article 669-I du Code général des impôts, soit en l'espèce sur 70.000 €.

La contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de 70 €.

Cas de révocation de la constitution d'usufruit successif

La présente constitution d'usufruit successif sera révoquée de plein droit par le divorce entre le **DONATEUR** et son conjoint bénéficiaire, sauf volonté contraire du **DONATEUR** exprimée au moment du divorce. Elle sera également rendue caduque en cas de décès du **DONATEUR** postérieur à une requête ou demande en divorce ou

séparation de corps formée judiciairement par l'un ou l'autre des époux. Il en sera de même si le décès est postérieur à la signature d'une convention de divorce ou de séparation de corps par consentement mutuel.

Elle est également révocable par le **DONATEUR** à tout moment pendant le mariage.

CONDITIONS GENERALES

La donation relative aux biens immobiliers est faite sous les conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes que les **DONATAIRES** seront tenus, ainsi qu'ils s'y obligent, à exécuter et accomplir.

Ils prendront les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Ils feront leur affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le **BIEN** est et pourra être assujéti, ainsi que de tous abonnements contractés le cas échéant par le **DONATEUR**.

Ils devront continuer l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Ils seront purement et simplement subrogés dans les droits et obligations du **DONATEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

SERVITUDES

Ils souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever les biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

Le **DONATEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

En ce qui concerne le bien sis à TROYES (AUBE) 9 Rue de la Paix

Le **DONATEUR** déclare avoir souscrit, au titre des avantages fiscaux reposant sur l'immobilier locatif, au dispositif dit de « l'amortissement ROBIEN » lors de l'acquisition du bien.

Il précise que la présente donation intervient à l'expiration de la période d'engagement de location de 9 ans.

En ce qui concerne le bien sis à LA LONDE-LES-MAURES (VAR) 109 Rue des Dauphins, L'argentiére

Le **DONATEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

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

- Jouissance des lieux :

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

- Assurance contre l'incendie :

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

- Embellissement :

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

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

- Réparations :

Conformément aux dispositions de l'article 605 du Code civil, l'usufruitier supportera les réparations d'entretien, le nu-propriétaire supportant 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, taxe foncière et le cas échéant IFI.

COPROPRIETE

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

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

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

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

REPARTITION DES POUVOIRS

En cas de démembrement de propriété, le **DONATAIRE** nu-propriétaire donne par les présentes tous pouvoirs au **DONATEUR**, usufruitier, à l'effet de prendre

part à toutes assemblées générales, ordinaires ou extraordinaires. De plus, de convention expresse entre les parties, l'usufruitier aura seul droit de vote aux assemblées générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires, et ce pour toutes décisions à prendre. En contrepartie, l'usufruitier paiera toutes les charges de la copropriété quelle que soit leur nature.

SYNDIC

En ce qui concerne le bien sis à TROYES (AUBE) 9 Rue de la Paix

Le syndic actuel de l'immeuble est
STEF PRUDHOMME-NICOLAS-BIZON
4 Boulevard CARNOT
10 000 TROYES

En ce qui concerne le bien sis à LA LONDE-LES-MAURES (VAR) 109 Rue des Dauphins, L'argentiére

Le syndic actuel de l'immeuble est
Agence SUDCOPRO
La Méridienne
Rue des Pierres Précieuses
83 980 LE LAVANDOU

SITUATION HYPOTHECAIRE

En ce qui concerne le bien sis à TROYES (AUBE) 9 Rue de la Paix

Un état hypothécaire obtenu à la date du 12 décembre 2023, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

En ce qui concerne le bien sis à LA LONDE-LES-MAURES (VAR) 109 Rue des Dauphins, L'argentiére

Un état hypothécaire obtenu à la date du 12 décembre 2023, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN – EXEMPTION

La donation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, la donation étant consentie à un parent ou à un allié défini par l'article L 213-1-1 du Code de l'urbanisme.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

En ce qui concerne le bien sis à TROYES (AUBE) 9 Rue de la Paix

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire le 16 janvier 2024 pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

En ce qui concerne le bien sis à LA LONDE-LES-MAURES (VAR) 109 Rue des Dauphins, L'argentiére

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire le 16 janvier 2024 pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

ORIGINE DE PROPRIETE

En ce qui concerne le bien sis à TROYES (AUBE) 9 Rue de la Paix

Lesdits biens et droits immobiliers dépendent de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame FRANÇAIS, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, au cours et pour le compte de ladite communauté, en l'état futur d'achèvement de la société dénommée HENRY ET COMPAGNIE, société en nom collectif au capital de 19.117,71 € dont le siège est à REIMS, 30 rue de Courmeaux, identifiée au SIREN sous le numéro 542 880 778 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS, suivant acte reçu par Maître Eric MAZURE notaire à TROYES, le 18 mai 2006.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

A la garantie de ce paiement a été prise une inscription de privilège de vendeur.

Il est précisé que le prix a été intégralement réglé depuis, l'immeuble ayant été achevé et livré conformément au cahier des charges.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TROYES le 23 juin 2006, volume 2006P, numéro 4248.

L'état délivré sur cette publication a révélé différentes inscriptions dont la radiation en ce qui concerne le **BIEN** a été effectuée depuis lors.

En ce qui concerne le bien sis à LA LONDE-LES-MAURES (VAR) 109 Rue des Dauphins, L'argentiére

Lesdits biens et droits immobiliers dépendent de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame FRANÇAIS, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, au cours et pour le compte de ladite communauté, de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ARGENTIERE GRAND LARGE, société civile au capital de dix mille francs, dont le siège social est à TOULON, 5 rue Picot, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULON sous le numéro 326-700-739 suivant acte reçu par Maître Edmond LAFOND notaire à LE BEAUSSET, le 1er juin 1988.

Le prix a été payé comptant.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TOULON le 5 juillet 1988, volume 88, numéro 6349.

CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS MOBILIERS

PROPRIETE-JOUISSANCE - TITRES DE SOCIETE

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

EXERCICE DE L'USUFRUIT

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

L'usufruitier exercera tous les droits attachés aux titres sociaux donnés 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.

Droit de vote

Les statuts de la SCI 4F SUD prévoient à l'article 12 ce qui suit en matière de droit de vote en cas de démembrement de titres :

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant :

- l'affectation et la répartition du résultats*
- l'augmentation et la réduction du capital social*
- les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales*
- toutes les décisions ayant pour conséquences directes ou indirectes d'augmenter les engagements directs ou indirects de l'usufruitier des parts sociales.*

Conditions particulières

Le **DONATEUR** stipule comme condition de la présente donation-partage, qu'en cas de cession avec l'accord de l'usufruitier de tout ou partie des titres sociaux

présentement donnés et sans que ce prix de cession soit employé à acquérir de nouveaux titres, les **DONATAIRES** auront l'obligation de verser les fonds provenant desdites cessions sur un compte indivis : Nue-propriété au nom des **DONATAIRES** / Usufruit au nom du **DONATEUR** à ouvrir dans toute banque au gré de l'usufruitier desdits titres.

Les **DONATAIRES** acceptent cette condition et s'obligent à la remplir, donnant, dès à présent, au **DONATEUR** mandat de gestion exclusif des fonds ainsi placés.

Réversion d'usufruit

Le ou les **DONATEURS** entendent se réserver l'usufruit dont il s'agit leur vie durant et stipulent l'usufruit de l'entier bien présentement donné au profit et jusqu'au décès du survivant d'eux, sans réduction au décès du prémourant, ce qui est accepté par chacun d'eux.

Il est précisé que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation préjudiciera, le moment venu, à l'exercice par lui-même de l'usufruit prévu par l'article 757 du Code civil si cela est son option. Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, la donation d'usufruit résultant des présentes s'imputera sur ses droits en usufruit dans la succession.

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

Le ou les **DONATEURS** déclarent avoir connaissance des conséquences de la présente réversion tant civiles que fiscales 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.

Compte tenu de l'existence de droits de mutation aux présentes, le droit fixe ne sera pas perçu sur la présente constitution de réversion d'usufruit.

PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE DIVIDENDES

Le **DONATAIRE** sera propriétaire des titres donnés à compter de ce jour. Il n'en aura la jouissance qu'à l'extinction de l'usufruit réservé.

Dès cette date, il sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces titres.

Le **DONATAIRE** aura seul droit aux dividendes mis en paiement pendant les exercices ultérieurs.

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.

Ces statuts ont été établis par acte sous seing privé en date du 31 janvier 2021, enregistrés.

La société a pour objet :

« L'achat, l'administration ou la construction de tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que leur gestion, leur location, leur vente ou leur exploitation par quelque procédé que ce soit,

La prise de participation dans toutes sociétés ou entreprises industrielles ou commerciales, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux ou autrement

Le recours éventuel à l'emprunt pour faciliter les opérations ci-dessus ; l'octroi de toutes garanties,

De manière exceptionnelle, la vente de tout ou partie de l'actif social, à conditions de respecter le caractère civil de la société

Et plus généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en faciliter l'expansion ou le développement, pourvu que les opérations ne modifient par le caractère civil de la société »

La société est actuellement gérée par Monsieur et Madame FRANCAIS, nommés aux termes des statuts.

Le capital social intégralement libéré est réparti entre les membres de la façon suivante :

1.000 € réparti comme suit :

Monsieur Jean-Paul FRANÇAIS à concurrence de 50 parts numérotées de 1 à 50 inclus pour 50 €

Madame Catherine FRANÇAIS à concurrence de 50 parts numérotées de 51 à 100 inclus pour 50 €

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

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

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

Les statuts de la société prévoient dans l'hypothèse de la présente donation un agrément préalable donné par décision collective prise à la double majorité en nombre des associés et des deux tiers du capital social.

Dans la mesure où les deux seuls associés sont les DONATEURS aux présentes, il n'y a pas lieu de convoquer une assemblée générale extraordinaire, les associés donateurs consentant par les présentes à la présente cession.

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.

Monsieur et Madame FRANÇAIS dispensent le notaire soussigné de notifier la présente cession à la Société, étant parties à l'acte et gérants.

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.

Déclaration sur les plus-values :

Le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values.

MISE A JOUR DES STATUTS

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

DECHARGE RESPECTIVE

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

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

- QUATRIEME PARTIE -
FISCALITE

DONATIONS ANTERIEURES

Le **DONATEUR** déclare avoir consenti, jusqu'à ce jour, les donations suivantes :

> Donation-partage par Madame FRANÇAIS au profit de ses deux enfants Nathalie et Antoine FRANÇAIS, de ses droits dans diverses parcelles en nature de bois et forêts sis sur les communes de VENDEUVRE-SUR-BARSE et VAUCHONVILLIERS,

Suivant acte reçu par Maître Thierry LAIRE, notaire à HERBLAY, en date du 5 février 2011, suivi d'un acte complémentaire reçu par ledit notaire en date du 4 mars 2011, suivi d'un acte rectificatif dressé par ledit notaire en date du 13 mai 2011.

Le montant donné par donataire s'élevait à la somme de 160.105,32 € auquel a été appliqué l'exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit de l'article 793.2 2° du Code général des impôts, soit une base taxable de 40.026,33 € et un abattement légal disponible de 159.325 € : pas de droits dus.

> > Donation-partage par Monsieur et Madame FRANÇAIS au profit de leurs deux enfants Nathalie et Antoine FRANÇAIS, de la nue-propriété de 200 actions de la société anonyme simplifiée dénommée "LE PETIT VAL", au capital social de 20.000 € divisé en 200 actions, ayant son siège social à LA LONDE LES MAURES (83250), 109 rue des Dauphins, L'Argentière, résidence Ambre appartement 202, immatriculée au RCS de TOULON sous le numéro SIREN 792659757, donnés à concurrence de 160 actions à Madame FRANÇAIS et pour 40 actions à Monsieur FRANCAIS

Suivant acte reçu par Maître NARBÉY, notaire soussigné, en date du 16 octobre 2016.

Le montant donné s'élevait par donataire à la somme de 2.443,56 € donnés par Monsieur FRANÇAIS et 9.774,24 € donnés par Madame FRANÇAIS et les droits de donation ont été liquidés ainsi qu'il suit :

Biens donnés en propre et commun par Madame Catherine FRANCAIS

*Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement fiscal restant disponible bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.*

- Valeur reçue	9.774,24 EUR
- Abattement légal disponible restant	59.973,67 EUR
- Base taxable	Néant

Biens donnés en commun par Monsieur Jean-Paul FRANCAIS

*Compte tenu de la valeur transmise et de l'abattement bénéficiant au **DONATAIRE**, la présente donation ne génère pas de droits.*

- Valeur reçue	2.443,56 EUR
- Abattement légal disponible	100.000,00 EUR
- Base taxable	Néant

Par suite de ces donations, l'abattement disponible par **DONATAIRE** est de :

- 97.556,44 € en ce qui concerne la part taxable reçu de Monsieur FRANÇAIS
- 50.199,43 € en ce qui concerne la part taxable reçu de Madame FRANÇAIS

DROITS

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

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

TABLEAU DES DROITS

Monsieur Antoine FRANÇAIS

Monsieur Antoine FRANÇAIS						
	DONATEUR			DONATRICE		
PART TAXABLE THEORIQUE	57.031			57.031		
Abattement légal	100.000			100.000		
Abattement déjà utilisé lors des donations antérieures	2.443			49.800		
Abattement résiduel	97.557			50.200		
RESTE TAXABLE	0			6.831		
Tranche atteinte lors de donations antérieures	0			0		
Pour un montant de	0			0		
CALCUL DES DROITS						
	Montant	%	Total	Montant	%	Total
	0	5	0,00	6.831	5	341,55
	0	10	0,00	0	10	0,00
	0	15	0,00	0	15	0,00
	0	20	0,00	0	20	0,00
	0	30	0,00	0	30	0,00
	0	40	0,00	0	40	0,00
	0	45	0,00	0	45	0,00
TOTAL	0			342		

TABLEAU DES DROITS

Madame Nathalie VEROT

	DONATEUR			DONATRICE		
PART TAXABLE THEORIQUE	57.031			57.031		
Abattement légal	100.000			100.000		
Abattement déjà utilisé lors des donations antérieures	2.443			49.800		
Abattement résiduel	97.557			50.200		
RESTE TAXABLE	0			6.831		
Tranche atteinte lors de donations antérieures	0			0		
Pour un montant de	0			0		
CALCUL DES DROITS						
	Montant	%	Total	Montant	%	Total
	0	5	0,00	6.831	5	341,55
	0	10	0,00	0	10	0,00
	0	15	0,00	0	15	0,00
	0	20	0,00	0	20	0,00
	0	30	0,00	0	30	0,00
	0	40	0,00	0	40	0,00
	0	45	0,00	0	45	0,00
TOTAL	0			342		

- CINQUIEME PARTIE -
DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

PLUS – VALUES IMMOBILIERES

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

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. À 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.

PUBLICITE FONCIERE

(ARTICLE 791 DU CODE GENERAL DES IMPOTS)

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

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

La formalité fusionnée sera exécutée :

- En ce qui concerne le bien sis à TROYES au service de la publicité foncière de TROYES 1.

				Montant à payer	
84.500,00	x	0,60%	=	507,00	
507,00	x	2,37%	=	12,00	
TOTAL					519,00

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de quatre-vingt-cinq euros (85,00 eur).

- En ce qui concerne le bien sis à LA LONDE LES MAURES au service de la publicité foncière de TOULON 2.

				Montant à payer	
143.000,00	x	0,60%	=	858,00	
858,00	x	2,37%	=	20,00	
TOTAL				878,00	

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de cent quarante-trois euros (143,00 eur).

La taxe de publicité foncière et les droits de mutation, s'ils sont exigibles, seront versés au service de la publicité foncière de TOULON 2, où la formalité fusionnée sera exécutée en premier.

FRAIS

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

TITRES

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 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.

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.

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.

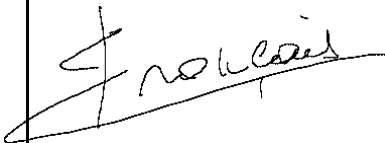
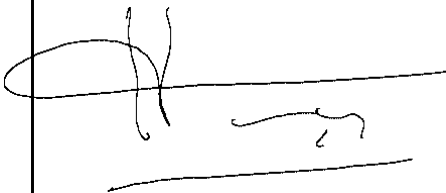
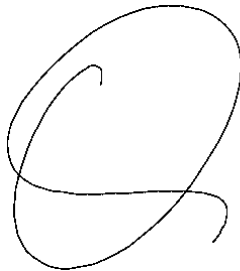
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

Mme FRANCAIS Catherine a signé à NANCY le 23 janvier 2024	
M. FRANCAIS Jean-Paul a signé à NANCY le 23 janvier 2024	
Mme HOLFEIER Audrey représentant de M. FRANÇAIS Antoine a signé à NANCY le 23 janvier 2024	
Mme BRACARD Céline représentant de Mme VEROT Nathalie a signé à NANCY le 23 janvier 2024	
et le notaire Me NARBEY PIERRE-GEORGES a signé à NANCY L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT TROIS JANVIER	