

100901101

CD/SA/

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE NEUF AVRIL**

**A EVREUX (Eure) , 20 ter rue de Sacquenville ,
PARDEVANT Maître Céline ANSART - DEMARQUAY Notaire Associé de
la Société par Actions Simplifiée «LEX@CTE NOTAIRES», titulaire d'Offices
Notariaux situés à EVREUX (Eure), 20 ter rue de Sacquenville, à SAINT-
SEBASTIEN-DE- MORSENT (Eure), 12 rue du Général de Gaulle et à CONCHES-
EN-OUCHÉ (Eure), 24 Place du Général de Gaulle, ayant son siège social à
EVREUX (Eure), 20 ter rue de Sacquenville, identifié sous le numéro CRPCEN
27003 ,**

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

ONT COMPARU

Donateurs

Monsieur Gabriel **CASSOTTI**, retraité, et Madame Jacqueline Hélène Andrée **MAGISSON**, retraitée, demeurant ensemble à NORMANVILLE (27930) 9, chemin des Vignes CAER.

Monsieur est né à EVREUX (27000) le 9 octobre 1951,

Madame est née à LISIEUX (14100) le 25 février 1948.

Mariés à la mairie de EVREUX (27000) le 24 mai 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.

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 Benjamin Pol Louis **CASSOTTI**, chef d'entreprise, époux de Madame Ophélie Aurore **HEURTAUX**, demeurant à CLAVILLE (27180) 11, rue de l'Epinay.

Né à EVREUX (27000) le 9 février 1982.

Marié à la mairie de CLAVILLE (27180) le 30 mai 2009 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil

aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Sylvie CANDE-RUCHAUD, notaire à EVREUX (27000), le 18 avril 2009.

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.

2/- Madame Sidonie Geneviève Louise **CASSOTTI**, conseillère en formation, épouse de Monsieur Michaël **BAILLIE**, demeurant à ACQUIGNY (27400) 19 rue des Sablons.

Née à EVREUX (27000) le 4 juillet 1978.

Mariée à la mairie de NORMANVILLE (27930) le 9 septembre 2006 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Sylvie CANDE-RUCHAUD, notaire à EVREUX (27000), le 22 juillet 2006.

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 dénommés le "**DONATAIRE**".

ENFANTS du "**DONATEUR**" et seuls présomptifs héritiers pour LA MOITIE (1/2) chacun.

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 :

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.

DONATIONS ANTERIEURES NON INCORPOREES

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

Aux termes d'un acte reçu par Maître ANSART-DEMARQUAY, notaire soussignée, en date du 21 mai 2022, les donateurs ont donné à leurs enfants, donataires aux présentes, la nue-propriété de parts de société dénommée S.B.C pour une valeur transmise à chaque donataire, savoir :

- par Monsieur CASSOTTI : une valeur de 41.760 Euros chacun, soit un abattement résiduel de 58.270 Euros par enfant,

- par Madame CASSOTTI : une valeur de 48.720 Euros chacun, soit un abattement résiduel de 51.280 Euros par enfant.

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."

Préalablement à la présente donation, les parties ont préalablement exposé ce qui suit au sujet des sociétés portant sur les parts sociales données aux termes des présentes :

➤ SOCIETE « DOMAIVAL »

I - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE « DOMAIVAL » LORS DE SA CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 15 février 2004, régulièrement enregistré au service de l'enregistrement de EVREUX, il a été constitué sous la dénomination « DOMAIVAL », une société civile, entre :

- Monsieur Gabriel CASSOTTI, susnommé.
- Madame Jacqueline MAGISSON, épouse CASSOTTI, susnommée.
- Monsieur Benjamin CASSOTTI, susnommé.
- Mademoiselle Sidonie CASSOTTI, susnommée.

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de EVREUX, sous le numéro 452 812 688, depuis le 15 février 2004.

Sont en possession du notaire soussigné :

- Un extrait Kbis délivré par Monsieur le Greffier du Tribunal de commerce de EVREUX en date du 23 février 2024 est demeuré ci-annexé.
- Les statuts de la société.

Siège social

9 chemin des Vignes Caër 27930 NORMANVILLE

Durée de la société

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

Objet de la société

La société a pour objet :

« L'acquisition, la propriété, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles à usages d'habitation, industriel ou commercial et toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à l'objet ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter l'application.

Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Exceptionnellement l'aliénation des immeubles devenus inutiles à la société, notamment au moyen de vente, échange ou apport en société. ».

Apports

Les associés fondateurs ont fait à la société les apports en numéraire suivants :

- Par Monsieur Gabriel CASSOTTI, la somme de vingt-cinq mille euros (25 000,00 eur).
- Par Madame Jacqueline MAGISSON, épouse CASSOTTI, la somme de vingt-cinq mille euros (25 000,00 eur).
- Par Monsieur Benjamin CASSOTTI, la somme de vingt-cinq mille euros (25 000,00 eur).
- Par Mademoiselle Sidonie CASSOTTI, la somme de vingt-cinq mille euros (25 000,00 eur).

Total des apports effectués à la société lors de sa constitution : cent mille euros (100 000,00 eur).

Capital social

Fixé à 100.000,00 euros, divisé en 100 parts sociales de 1000,00 euros (1000,00 €) chacune de valeur nominale, et réparties entre les associés fondateurs dans la proportion et en rémunération de leurs apports respectifs, savoir :

- Par Monsieur Gabriel CASSOTTI, à concurrence de vingt-cinq (25) parts.
- Par Madame Jacqueline MAGISSON, épouse CASSOTTI, à concurrence de vingt-cinq (25) parts.
- Par Monsieur Benjamin CASSOTTI, à concurrence de vingt-cinq (25) parts.
- Par Mademoiselle Sidonie CASSOTTI, à concurrence de vingt-cinq (25) parts.

Total égal au nombre de parts créées constituant le capital social : 100 parts.

Régime fiscal

La société a opté pour l'impôt sur les revenus.

Gérance

Aux termes des statuts constitutifs de ladite société, Monsieur Gabriel CASSOTTI a été nommé gérant aux termes de l'article 17 des statuts de la société, pour une durée illimitée.

Exercice social

Commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

II - MODIFICATION DE LA SOCIETE**Second gérant :**

Aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire, en date du 10 juin 2006, il a été procédé à la nomination de Madame Jacqueline MAGISSON, épouse CASSOTTI, en qualité de second gérant.

Donation de parts :

Aux termes d'un acte reçu par Maître ANSART-DEMARQUAY, notaire soussigné, en date du 21 mai 2022,

Monsieur Benjamin CASSOTTI a donné à ses parents l'**usufruit** des parts sociales suivantes :

- 12 parts sociales numérotées de 76 à 87 au profit de Monsieur Gabriel CASSOTTI,
- 13 parts sociales numérotées de 88 à 100 au profit de Madame Jacqueline CASSOTTI.

Madame Sidonie BAILLIE a donné à ses parents l'**usufruit** des parts sociales suivantes :

- 13 parts sociales numérotées de 51 à 63 au profit de Monsieur Gabriel CASSOTTI,
- 12 parts sociales numérotées de 64 à 75 au profit de Madame Jacqueline CASSOTTI.

Modification des statuts :

Comme conséquence de cette donation, l'article 7 des statuts de la société DOMAIVAL concernant le capital social est désormais la suivante :

« Le capital social est fixé à la somme de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR) et il est divisé en 100 parts sociales de 1000 euros chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à CENT (100), et attribuées conformément à la répartition suivante.

- 1) Madame MAGISSON Jacqueline épouse CASSOTTI
 - vingt-cinq parts (25) en pleine propriété numérotées de 1 à 25.
 - vingt-cinq parts (25) en usufruit numérotées de 64 à 75 et de 88 à 100.
- 2) Monsieur CASSOTTI Gabriel
 - vingt-cinq parts (25) en pleine propriété numérotées de 26 à 50.
 - vingt-cinq parts (25) en usufruit numérotées de 51 à 63 et de 76 à 87.
- 3) Madame CASSOTTI Sidonie
 - vingt-cinq parts (25) en nue-propiété numérotées de 51 à 75.
- 4) Monsieur CASSOTTI Benjamin
 - vingt-cinq (25) parts en nue-propiété numérotées de 76 à 100.

TOTAL : CENT (100) PARTS

III - ÉTAT DU PATRIMOINE SOCIAL

Ladite société est propriétaire des biens immobiliers suivants :

DESIGNATION**A NORMANVILLE (EURE) 27930 8 Domaine de la Vallée,**

Une maison à usage d'habitation sise audit lieu, comprenant : séjour, salon, cuisine, quatre chambres, salle d'eau, wc.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	149	8 DOM DE LA VALLEE	00 ha 14 a 30 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Ledit bien immobilier appartient à ladite société par suite de l'adjudication effectuée par la société DOMAIVAL suivant jugement en date du 4 février 2004 par le Tribunal de Grande Instance.

Moyennant le prix principal de quatre-vingt-neuf mille euros (89 000,00 eur) euros.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'EVREUX le 17 juin 2004 volume 2004P numéro 4289, suivi d'une attestation rectificative en date du 3 juillet 2004.

IV - DETERMINATION DE LA VALEUR DES PARTS SOCIALES

Compte tenu de la valeur du bien immobilier estimée à CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (170.000,00 €) et de l'absence de passif, les parties s'accordent pour définir la valeur vénale d'une part à la somme de MILLE SEPT CENTS EUROS (1700,00 €).

V - DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Les parties reconnaissent que, bien qu'averties par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, elles ont néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production.

VI - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

La présente donation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L213-1 du Code de l'Urbanisme, la donation intervenant entre personnes de la même famille.

VII – DIAGNOSTICS

Les parties à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre :

- la présence de matériaux contenant de l'amiante,
- le saturnisme et les termites.

Ainsi que des dispositions sur le diagnostic de performance énergétique, sur celui de l'installation d'assainissement, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si elles ont plus de quinze ans.

Et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers, et des sanctions attachées à leur non-respect.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant expressément le notaire soussigné de la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

VIII - AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Les parties déclarent que la société ne souscrit pas actuellement 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.

IX- SITUATION LOCATIVE

Le **BIEN** est loué à des charges et conditions bien connues des DONATAIRES qui déclarent dispenser le notaire soussigné de les relater à l'acte, étant déjà associés de ladite société.

➤ **SCI 25 ET 27 RUE SAINT GERMAIN**

I - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE « 25 ET 27 RUE SAINT GERMAIN » LORS DE SA CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée, en date du 15 mai 2006, régulièrement enregistré au service de l'enregistrement de EVREUX, il a été constitué sous la dénomination « 25 ET 27 RUE SAINT GERMAIN », une société civile, entre :

- Monsieur Gabriel CASSOTTI, susnommé.
- Madame Jacqueline MAGISSON, épouse CASSOTTI, susnommée.
- Monsieur Benjamin CASSOTTI, susnommé.
- Mademoiselle Sidonie CASSOTTI, susnommée.

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de EVREUX, sous le numéro 490 427 572, depuis le 15 mai 2006.

Sont en possession du notaire soussigné :

- Un extrait Kbis délivré par Monsieur le Greffier du Tribunal de commerce d'EVREUX en date du 23 février 2024 est demeuré ci-annexé.
- Les statuts de la société.

Siège social

9 chemin des Vignes Caër 27930 NORMANVILLE

Durée de la société

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

Objet de la société

La société a pour objet :

« L'acquisition, la propriété, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles à usages d'habitation, industriel ou commercial et toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à l'objet ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter l'application.

Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Exceptionnellement l'aliénation des immeubles devenus inutiles à la société, notamment au moyen de vente, échange ou apport en société. ».

Apports

Les associés fondateurs ont fait à la société les apports en numéraire suivants :

- Par Monsieur Gabriel CASSOTTI, la somme de soixante-quinze mille euros (75 000,00 eur)
- Par Madame Jacqueline MAGISSON, épouse CASSOTTI, la somme de soixante-quinze mille euros (75 000,00 eur)
- Par Monsieur Benjamin CASSOTTI, la somme de soixante-quinze mille euros (75 000,00 eur)
- Par Mademoiselle Sidonie CASSOTTI, la somme de soixante-quinze mille euros (75 000,00 eur)

Total des apports effectués à la société lors de sa constitution : trois cent mille euros (300 000,00 eur)

Capital social

Fixé à 300.000,00 euros, divisé en 100 parts sociales de 3000,00 euros (3000,00 €) chacune de valeur nominale, et réparties entre les associés fondateurs dans la proportion et en rémunération de leurs apports respectifs, savoir :

- Par Monsieur Gabriel CASSOTTI, à concurrence de vingt-cinq (25) parts.

- Par Madame Jacqueline MAGISSON, épouse CASSOTTI, à concurrence de vingt-cinq (25) parts.
- Par Monsieur Benjamin CASSOTTI, à concurrence de vingt-cinq (25) parts.
- Par Mademoiselle Sidonie CASSOTTI, à concurrence de vingt-cinq (25) parts.

Total égal au nombre de parts créées constituant le capital social : 100 parts.

Régime fiscal

La société a opté pour l'impôt sur les revenus.

Gérance

Aux termes des statuts constitutifs de ladite société, Monsieur Gabriel CASSOTTI a été nommé gérant aux termes de l'article 17 des statuts de la société, pour une durée illimitée.

Exercice social

Commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

II - MODIFICATION DE LA SOCIETE

Second gérant :

Aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire, en date du 7 septembre 2006, il a été procédé à la nomination de Madame Jacqueline MAGISSON, épouse CASSOTTI, en qualité de second gérant.

Donation de parts :

Aux termes d'un acte reçu par Maître ANSART-DEMARQUAY, notaire soussigné, en date du 21 mai 2022,

Monsieur Benjamin CASSOTTI a donné à ses parents **l'usufruit** des parts sociales suivantes :

- 13 parts sociales numérotées de 76 à 88 au profit de Monsieur Gabriel CASSOTTI,
- 12 parts sociales numérotées de 89 à 100 au profit de Madame Jacqueline CASSOTTI.

Madame Sidonie BAILLIE a donné à ses parents **l'usufruit** des parts sociales suivantes :

- 12 parts sociales numérotées de 51 à 62 au profit de Monsieur Gabriel CASSOTTI,
- 13 parts sociales numérotées de 63 à 75 au profit de Madame Jacqueline CASSOTTI.

Modification des statuts :

Comme conséquence de cette donation, l'article 7 des statuts de la société 25 et 27 RUE SAINT GERMAIN concernant le capital social est désormais la suivante :

« Le capital social est fixé à la somme de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR) et il est divisé en 100 parts sociales de 3000 euros chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à CENT (100), et attribuées conformément à la répartition suivante.

- 1) *Madame MAGISSON Jacqueline épouse CASSOTTI*
 - *vingt-cinq parts (25) en pleine propriété numérotées de 1 à 25.*
 - *vingt-cinq parts (25) en usufruit numérotées de 63 à 75 et de 89 à 100.*
- 2) *Monsieur CASSOTTI Gabriel*
 - *vingt-cinq parts (25) en pleine propriété numérotées de 26 à 50.*
 - *vingt-cinq parts (25) en usufruit numérotées de 51 à 62 et de 76 à 88.*
- 3) *Madame CASSOTTI Sidonie*

- vingt-cinq parts (25) en nue-propiété numérotées de 51 à 75.

4) Monsieur CASSOTTI Benjamin

- vingt-cinq (25) parts en nue-propiété numérotées de 76 à 100.

TOTAL : CENT (100) PARTS

III - ÉTAT DU PATRIMOINE SOCIAL

Ladite société est propriétaire des biens immobiliers suivants :

DESIGNATION

A EVREUX (EURE) 27000 25-27 rue Saint-Germain,

Deux maisons sises audit lieu, comprenant :

>Pour le numéro 27 :

- au rez-de-chaussée : entrée, wc, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains avec wc.

- au premier étage : palier, trois chambres, salle de bains, wc.

Garage.

Terrain avec terrasse.

> Pour le numéro 25 :

- au rez-de-chaussée : entrée, cuisine ouverte, séjour, wc, une chambre.

- au premier : dégagement, deux chambres avec placard, salle d'eau et bains, wc.

- sous-sol complet avec chaufferie.

Courette.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BL	596	25 RUE SAINT-GERMAIN	00 ha 03 a 50 ca
BL	597	27 RUE SAINT-GERMAIN	00 ha 09 a 05 ca

Total surface : 00 ha 12 a 55 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Ledit bien immobilier appartient à ladite société par suite de l'acquisition effectuée par la société « 25 ET 27 RUE SAINT GERMAIN ».

Suivant acte reçu par Maître POINSOTTE, notaire à EVREUX, le 4 juillet 2006.

Moyennant le prix principal de trois cent quatre mille huit cent quatre-vingt-dix-huit euros (304 898,00 eur).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'EVREUX le 25 août 2006 volume 2006P numéro 5823.

IV - DETERMINATION DE LA VALEUR DES PARTS SOCIALES

Compte tenu de la valeur des biens immobiliers estimée à TROIS CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (380.000,00 €) et de l'absence de passif, les parties s'accordent pour définir la valeur vénale d'une part à la somme de TROIS MILLE HUIT CENTS EUROS (3 800,00 €).

V - DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Les parties reconnaissent que, bien qu'averties par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, elles ont néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production.

VI - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

La présente donation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L213-1 du Code de l'Urbanisme, la donation intervenant entre personnes de la même famille.

VII – DIAGNOSTICS

Les parties à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre :

- la présence de matériaux contenant de l'amiante,
- le saturnisme et les termites.

Ainsi que des dispositions sur le diagnostic de performance énergétique, sur celui de l'installation d'assainissement, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si elles ont plus de quinze ans.

Et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers, et des sanctions attachées à leur non-respect.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant expressément le notaire soussigné de la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

VIII - AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Les parties déclarent que la société ne souscrit pas actuellement 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.

IX- SITUATION LOCATIVE

Le **BIEN** est loué à des charges et conditions bien connues des **DONATAIRES** qui déclarent dispenser le notaire soussigné de les relater à l'acte, étant déjà associés de ladite société.

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 les biens ci-après désignés répartis dans les lots établis par le **DONATEUR** avec le consentement des **DONATAIRES**.

LOT UN

La nue-propriété de douze (12) parts sociales entièrement libérées de la société DOMAINVAL numérotées au nom de Monsieur Gabriel CASSOTTI de 26 à 37

D'une valeur de VINGT MILLE QUATRE CENTS EUROS,
ci

20 400,00 EUR

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de VINGT MILLE QUATRE CENTS EUROS, ci

20 400,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 3/10èmes, soit : SIX MILLE CENT VINGT EUROS, ci

6 120,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de QUATORZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGTS EUROS ci

14 280,00 EUR

LOT DEUX

La nue-propriété de douze (12) parts sociales entièrement libérées de la société DOMAINVAL numérotées au nom de Monsieur Gabriel CASSOTTI de 38 à 49

D'une valeur de VINGT MILLE QUATRE CENTS EUROS,
ci

20 400,00 EUR

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de VINGT MILLE QUATRE CENTS EUROS, ci

20 400,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 3/10èmes, soit : SIX MILLE CENT VINGT EUROS, ci

6 120,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de QUATORZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGTS EUROS ci

14 280,00 EUR

LOT TROIS

La nue-propriété de douze (12) parts sociales entièrement libérées de la société DOMAINVAL numérotées au nom de Madame Jacqueline CASSOTTI de 2 à 13

D'une valeur de VINGT MILLE QUATRE CENTS EUROS,
ci

20 400,00 EUR

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de VINGT MILLE QUATRE CENTS EUROS, ci

20 400,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** est évalué, eu égard à son âge à 3/10èmes, soit : SIX MILLE CENT VINGT EUROS, ci

6 120,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de QUATORZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGTS EUROS ci

14 280,00 EUR

LOT QUATRE

La nue-propiété de douze (12) parts sociales entièrement libérées de la société DOMAINVAL numérotées au nom de Madame Jacqueline CASSOTTI de 14 à 25

D'une valeur de VINGT MILLE QUATRE CENTS EUROS, ci

20 400,00 EUR

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de VINGT MILLE QUATRE CENTS EUROS, ci

20 400,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** est évalué, eu égard à son âge à 3/10èmes, soit : SIX MILLE CENT VINGT EUROS, ci

6 120,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de QUATORZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGTS EUROS ci

14 280,00 EUR

LOT CINQ

La nue-propiété de douze (12) parts sociales entièrement libérées de la société 25 ET 27 RUE SAINT GERMAIN numérotées au nom de Monsieur Gabriel CASSOTTI de 26 à 37

D'une valeur de QUARANTE-CINQ MILLE SIX CENTS EUROS, ci

45 600,00 EUR

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de QUARANTE-CINQ MILLE SIX CENTS EUROS, ci

45 600,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 3/10èmes, soit : TREIZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGTS EUROS, ci

13 680,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de TRENTE ET UN MILLE NEUF CENT VINGT EUROS ci

31 920,00 EUR

LOT SIX

La nue-propiété de douze (12) parts sociales entièrement libérées de la société 25 ET 27 RUE SAINT GERMAIN numérotées au nom de Monsieur Gabriel CASSOTTI de 38 à 49

D'une valeur de QUARANTE-CINQ MILLE SIX CENTS EUROS, ci

45 600,00 EUR

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de QUARANTE-CINQ MILLE SIX CENTS EUROS, ci

45 600,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** est évalué, eu égard à son âge à 3/10èmes, soit : TREIZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGTS EUROS, ci

13 680,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de TRENTE ET UN MILLE NEUF CENT VINGT EUROS ci

31 920,00 EUR

LOT SEPT

La nue-propiété de douze (12) parts sociales entièrement libérées de la société 25 ET 27 RUE SAINT GERMAIN numérotées au nom de Madame Jacqueline CASSOTTI de 2 à 13

D'une valeur de QUARANTE-CINQ MILLE SIX CENTS EUROS, ci

45 600,00 EUR

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de QUARANTE-CINQ MILLE SIX CENTS EUROS, ci 45 600,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** est évalué, eu égard à son âge à 3/10èmes, soit : TREIZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGTS EUROS, ci 13 680,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de TRENTE ET UN MILLE NEUF CENT VINGT EUROS ci 31 920,00 EUR

LOT HUIT

La nue-propiété de douze (12) parts sociales entièrement libérées de la société 25 ET 27 RUE SAINT GERMAIN numérotées au nom de Madame Jacqueline CASSOTTI de 14 à 25

D'une valeur de QUARANTE-CINQ MILLE SIX CENTS EUROS, ci 45 600,00 EUR

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de QUARANTE-CINQ MILLE SIX CENTS EUROS, ci 45 600,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** est évalué, eu égard à son âge à 3/10èmes, soit : TREIZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGTS EUROS, ci 13 680,00 EUR

Soit pour la **NUE-PROPRIETE** donnée
Une valeur de TRENTE ET UN MILLE NEUF CENT VINGT EUROS ci 31 920,00 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 (1/2) chacun 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.

A Monsieur Benjamin CASSOTTI :

- . Le lot ci-dessus intitulé « **LOT UN** » pour une valeur de 14 280,00 EUR
- . Le lot ci-dessus intitulé « **LOT QUATRE** » pour une valeur de 14 280,00 EUR
- . Le lot ci-dessus intitulé « **LOT CINQ** » pour une valeur de 31 920,00 EUR
- . Le lot ci-dessus intitulé « **LOT HUIT** » pour une valeur de 31 920,00 EUR

A Madame Sidonie BAILLIE :

- . Le lot ci-dessus intitulé « **LOT DEUX** » pour une valeur de 14 280,00 EUR
- . Le lot ci-dessus intitulé « **LOT TROIS** » pour une valeur de 14 280,00 EUR
- . Le lot ci-dessus intitulé « **LOT SIX** » pour une valeur de 31 920,00 EUR
- . Le lot ci-dessus intitulé « **LOT SEPT** » pour une valeur de 31 920,00 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

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun des enfants vivants ou représentés 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**.

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.

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, sans son consentement exprès, 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.

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès, et est fondée aux présentes sur l'usufruit conservé par ses soins.

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."

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."

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.

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 dans les conditions suivantes :

I – Usufruit en premier

Monsieur Gabriel CASSOTTI et Madame Jacqueline MAGISSON, s'épouse, constituent un usufruit sur le bien donné. Il est créé sur la tête de chaque donateur.

Par l'effet du présent acte, les donateurs auront l'usage et la jouissance exclusive du bien.

L'usufruit prendra fin en son entier au moment du prédécès d'un époux.

II – Usufruit en second

Monsieur Gabriel CASSOTTI et Madame Jacqueline MAGISSON épouse CASSOTTI constituent au profit de l'autre un usufruit second portant sur l'entier bien donné.

Chacun d'eux, après y avoir consenti, accepte expressément cette libéralité.

L'usufruit en second s'ouvrira au moment du prédécès d'un époux au profit du survivant d'eux. Il s'exercera à la suite de l'extinction de l'usufruit en premier constitué ci-avant lequel prendra fin en son entier au moment du prédécès d'un époux.

III – Situation du donataire au cours de l'exécution de l'usufruit en premier et en second

La propriété transmise au donataire ne sera libérée des charges réelles que représentent les usufruits en premier et en second qu'au décès du survivant de ses père et mère, codonateur aux présentes. De sorte qu'il n'en aura la jouissance que par l'extinction du droit du dernier appelé. A cette dernière date, la jouissance du donataire s'exercera, soit par la perception des loyers si le bien est loué, soit par la prise de possession réelle s'il est libre de location ou occupation.

IV – Droits et obligations des usufruitiers et du nu-proprétaire au cours du démembrement

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

Les usufruitiers jouiront en « bon père de famille » 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.

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

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-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

En cas d'accord du **DONATEUR** à la cession de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur le prix de cession. Ce prix sera réinvesti dans sa totalité dans une banque ou tout établissement financier choisi par le **DONATEUR**, étant entendu qu'aucun retrait en capital ne pourra être effectué sans l'accord de ce dernier. Le placement ainsi effectué ressort du seul choix du **DONATEUR** à charge de conserver la substance en capital et d'en informer le **DONATAIRE**, il sera ouvert au

nom du **DONATAIRE** en qualité de nu-proprétaire et du **DONATEUR** en qualité d'usufruitier.

En cas d'accord du **DONATEUR** à l'échange de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur les titres ou biens reçus en échange.

Il est convenu qu'il importe peu que le **DONATEUR** ait le cas échéant des pouvoirs de gestion et de décision étendus dans les sociétés concernées, sachant que l'obligation de restitution en fin d'usufruit prévue par l'article 578 du Code civil n'est pas remise en cause.

En tout état de cause le **DONATEUR** ne pourra, même à terme, procéder au rachat, même en démembrement, des titres donnés et de ceux qui pourraient en être la représentation.

CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les titres des sociétés donnés, pour en être déjà associé. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi si les statuts n'étaient plus à jour de dispositions impératives.

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

Les statuts des sociétés ne prévoient pas d'agrément dans l'hypothèse de donation intervenant entre associés.

Modification des statuts de la société DOMAIVAL :

Comme conséquence de la donation, il y a lieu de modifier l'article 7 des statuts de la société **DOMAIVAL** concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

« Le capital social est fixé à la somme de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR) et il est divisé en 100 parts sociales de 1000 euros chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à CENT (100), et attribuées conformément à la répartition suivante.

1) Madame MAGISSON Jacqueline épouse CASSOTTI

- une part (1) en pleine propriété numérotée de 1

- quarante-neuf parts (49) en usufruit numérotées de 2 à 25, de 64 à 75 et de 88 à 100.

2) Monsieur CASSOTTI Gabriel

- une part (1) en pleine propriété numérotée 50.

- quarante-neuf (49) parts en usufruit numérotées de 26 à 49, de 51 à 63 et de 76 à 87.

3) Madame CASSOTTI épouse BAILLIE Sidonie

- quarante neuf parts (49) en nue-proprété numérotées de 2 à 13, de 38 à 49 et de 51 à 75.

4) Monsieur CASSOTTI Benjamin

- quarante neuf parts (49) en nue-proprété numérotées de 14 à 37 et de 76 à 100.

TOTAL : CENT (100) PARTS

Modification des statuts de la société 25 et 27 RUE SAINT GERMAIN :

Il y a également lieu de modifier l'article 7 des statuts de la société **25 et 27 RUE SAINT GERMAIN** concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

« Le capital social est fixé à la somme de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR) et il est divisé en 100 parts sociales de 3000 euros chacune, entièrement libérées, numérotées de UN (1) à CENT (100), et attribuées conformément à la répartition suivante.

1) Madame MAGISSON Jacqueline épouse CASSOTTI

- une part (1) en pleine propriété numérotée 1.

- quarante-neuf parts (49) en usufruit numérotées de 2 à 25, de 63 à 75 et de 89 à 100.

2) Monsieur CASSOTTI Gabriel

- une part (1) en pleine propriété numérotée 50.

- quarante-neuf parts (49) en usufruit numérotées de 26 à 49, de 51 à 62 et de 76 à 88.

3) Madame CASSOTTI épouse BAILLIE Sidonie

- quarante-neuf parts (49) en nue-propriété numérotées de 2 à 13, de 38 à 49 et de 51 à 75.

4) Monsieur CASSOTTI Benjamin

- quarante-neuf (49) parts en nue-propriété numérotées de 14 à 37 et de 76 à 100.

TOTAL : CENT (100) PARTS

Publication :

Un extrait du présent acte sera déposé au greffe du tribunal de commerce auprès duquel les sociétés sont immatriculées, par les soins du notaire soussigné.

Forme - condition et opposabilité des mutations :

La mutation n'est opposable aux sociétés 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.

En l'espèce, Monsieur Gabriel CASSOTTI et Madame Jacqueline CASSOTTI, cogérants des sociétés **DOMAIVAL** et **25 et 27 RUE SAINT GERMAIN**, déclarent :

- accepter au nom de la société la présente donation,
- en avoir pris acte,
- dispenser les parties de la signification prévue par 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.

Déclaration sur les plus-values :

Le notaire soussigné a informé les parties sur la réglementation actuelle en matière de plus-values de parts sociales sachant que les sociétés dont il s'agit sont soumises à l'impôt sur le revenu et que le **DONATEUR** atteste ne pas y exercer d'activité professionnelle et être un simple apporteur de capitaux.

ORIGINE DE PROPRIETE

1°) Pour la société DOMAIVAL

Les parts données appartiennent à Monsieur Gabriel CASSOTTI et Madame Jacqueline CASSOTTI pour leur avoir été attribuées lors de la constitution de la société « DOMAIVAL » en représentation de leur apport en numéraire.

2°) Pour la société 25 et 27 RUE SAINT GERMAIN

Les parts données appartiennent à Monsieur Gabriel CASSOTTI et Madame Jacqueline CASSOTTI pour leur avoir été attribuées lors de la constitution de la société « 25 ET 27 RUE SAINT GERMAIN » en représentation de leur apport en numéraire.

ABSENCE DE CREANCE DU DONATEUR CONTRE LA SOCIETE

Il n'existe pas de compte-courant au nom du **DONATEUR**.

Mise à jour des statuts

Conformément à l'obligation édictée à l'article R 123-89 du Code de commerce, le notaire soussigné fera publier la modification des statuts dans un support d'annonces légales et au greffe du tribunal de commerce compétent par l'intermédiaire du guichet unique.

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 qu'il n'a consenti aucune donation, sous quelque forme que ce soit, antérieurement à ce jour, en dehors des donations ci-dessus exposées consenties depuis moins de quinze ans et pour lesquelles les **DONATAIRES** effectuent le rapport fiscal.

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.

Compte tenu du montant de l'abattement légal disponible dont dispose chacun des **DONATAIRES** par rapport au montant de leurs droits théoriques respectifs, la présente donation-partage ne génère pas de droits.

TENUE DES DOCUMENTS DECLARATIFS ET COMPTABLES

Les parties sont averties des dispositions de l'article 46 C de l'annexe III du Code général des impôts aux termes desquelles doit être remise au service des impôts du lieu de leur principal établissement, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le premier mai de chaque année, une déclaration indiquant, pour l'année précédente :

- les nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance pour les personnes physiques et les dénomination, adresse et numéro d'identification au répertoire national des établissements (numéro SIRET) pour les personnes morales, des associés, le nombre et le montant des parts dont ils sont titulaires, la date des cessions ou acquisitions de parts intervenues en cours d'année, ainsi que l'identité du cédant et du cessionnaire ;
- la liste des immeubles de la société ;
- les nom, prénoms, adresse des personnes, associés ou tiers, qui bénéficient gratuitement de la jouissance de tout ou partie de ces immeubles ;
- la part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de chacun des associés et déterminée dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du Code général des impôts. Toutefois, les sociétés dont certains membres relèvent de l'impôt sur les sociétés ou comprennent leur part de revenus dans les résultats d'une entreprise industrielle et commerciale déterminent la part des bénéfices revenant à ces membres selon les règles définies aux articles 38 et 39 du même Code ;
- le montant des recettes nettes soumises à la contribution mentionnée à l'article 234 nonies du Code général des impôts.

Cette déclaration est établie en double exemplaire sur une formule délivrée par l'administration. La procédure de vérification de cette déclaration est suivie directement entre le service des impôts et la société.

Le notaire soussigné indique qu'en cas de non-respect de ces dispositions et de non tenue de comptabilité et d'absence d'autonomie financière de la société les présentes seraient soumises à la procédure de l'abus de droit fiscal, la société étant alors considérée comme fictive.

TABLEAU DES DROITS

Monsieur Benjamin CASSOTTI :

A reçu de son père :

- Part théorique	46 200,00 EUR
- Abattement résiduel disponible	58 270,00 EUR
- Base taxable	Néant
- Reliquat d'abattement disponible	12 070,00 EUR

A reçu de sa mère :

- Part théorique	46 200,00 EUR
- Abattement résiduel disponible	51 280,00 EUR
- Base taxable	Néant
- Reliquat d'abattement disponible	5 080,00 EUR

Madame Sidonie BAILLIE :

A reçu de son père :

- Part théorique	46 200,00 EUR
- Abattement résiduel disponible	58 270,00 EUR
- Base taxable	Néant
- Reliquat d'abattement disponible	12 070,00 EUR

A reçu de sa mère :

- Part théorique	46 200,00 EUR
- Abattement résiduel disponible	51 280,00 EUR
- Base taxable	Néant
- Reliquat d'abattement disponible	5 080,00 EUR

- CINQUIEME PARTIE - **DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE**

RAPPORT DE DONATION SI RENONCIATION A SUCCESSION

À titre de condition essentielle du présent acte, le **DONATEUR** exige, dans le cas où le **DONATAIRE** renoncerait à sa succession, que la présente donation-partage soit rapportée à la succession ainsi que lui permettent les dispositions de l'article 845 du Code civil, cette donation s'imputant alors non pas à sa date mais en dernier lieu après les legs.

Le **DONATAIRE** est informé qu'en ce cas le rapport se fait en valeur et que, si la valeur rapportée excède les droits qu'il aurait dû avoir dans le partage s'il y avait participé, il devra indemniser les héritiers acceptants à concurrence de cet excédent.

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 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 leur(s) ascendant(s) 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.

ENREGISTREMENT

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement auprès du service compétent.

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

Pour l'accomplissement des formalités 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.

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 délégué, 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.

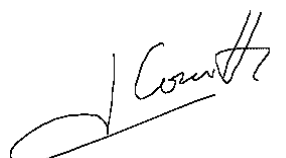
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

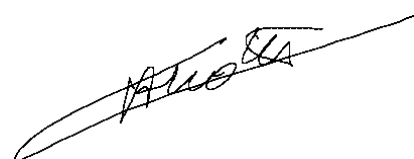
DONT ACTE sans renvoi

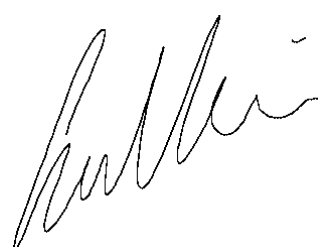
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.


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

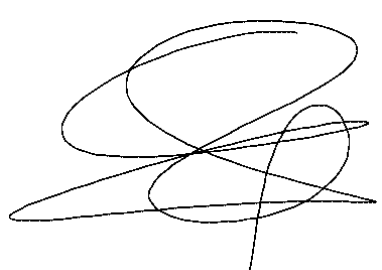
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>Mme CASSOTTI Jacqueline a signé à EVREUX le 09 avril 2024</p>	
---	--

<p>M. CASSOTTI Gabriel a signé à EVREUX le 09 avril 2024</p>	
---	--

<p>Mme BAILLIE Sidonie a signé à EVREUX le 09 avril 2024</p>	
---	---

<p>M. CASSOTTI Benjamin a signé à EVREUX le 09 avril 2024</p>	
--	--

<p>et le notaire Me ANSART-DEMARQUAY CÉLINE a signé à EVREUX L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE NEUF AVRIL</p>	
--	--