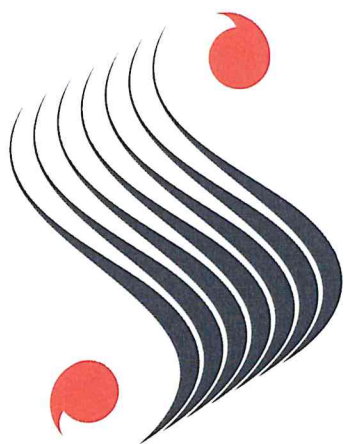


21 MARS 2024

DONATION PARTAGE DARMON
(SCI 56 OLDA)



SEPT SEINE
NOTAIRES

EB/FP/
10688024

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
Le VINGT ET UN MARS,
A CLICHY (92110), 28-30 rue Palloy
PARDEVANT Maître Elsa BAGARRY, Notaire Associé de la Société par
actions simplifiée «ELSA BAGARRY NOTAIRE ASSOCIE», titulaire d'un Office
Notarial à CLICHY (Hauts de Seine), 28-30 rue Palloy, identifié sous le numéro
CRPCEN 92045,**

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR

Madame Danielle Arlette **ATLANI**, retraitée, demeurant à COURBEVOIE
(92400) 11 quai Paul Doumer.
Née à TOULON (83000), le 26 mars 1943.
Veuve de Monsieur Jacques Nessim **DARMON** et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

Observation est ici faite que la mention "*Une inscription a été prise au
répertoire civil sous le numéro R.C. 290-96*" portée sur l'acte de naissance de
Madame Danielle DARMON correspond au changement de régime matrimonial visé
ci-dessous.

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

DONATAIRES COPARTAGES

[...]

2°) Monsieur Olivier Abraham **DARMON**, gérant de sociétés, époux de
Madame Emmanuelle Simone Annie **MONTEUX**, demeurant à BOULOGNE-
BILLANCOURT (92100) 56 rue des Peupliers.



Né à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) le 5 octobre 1972.

Marié à la mairie de PARIS 7ÈME ARRONDISSEMENT (75007) le 31 janvier 2008 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 Dominique HUGOT, notaire à PARIS (75016), le 21 novembre 2007.

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.

[...]

7°) Monsieur Julien Gérard Nessim **DARMON**, écolier, demeurant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 56 rue des Peupliers.

Né à SURESNES (92150) le 8 mars 2013.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Mineur placé sous l'administration légale de ses père et mère.

Par suite, il est représenté aux présentes par son père Monsieur Olivier **DARMON**, pour les biens donnés par sa grand-mère qui accepte pour lui la présente donation-partage conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 935 du Code civil.

PETIT FILS de la "**DONATRICE**" comme étant le fils unique de Monsieur Olivier **DARMON**, fils de la donatrice.

[...]

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

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Madame Danielle Arlette ATLANI :

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

[...]

Concernant Monsieur Olivier Abraham DARMON:

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

[...]

Concernant Monsieur Julien Gérard Nessim DARMON:

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

[...]

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

La donation-partage est effectuée entre des descendants de degrés différents conformément aux dispositions de l'article 1078-4 du Code civil.

Par suite, le partage s'opère par souche, chaque enfant et ses propres descendants constituant ensemble une souche.

Les biens reçus par les enfants et/ou leurs descendants s'imputeront au jour du décès du **DONATEUR** sur la part de réserve revenant à leur souche et le subsidiaire sur la quotité disponible.

Conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 1078-5 du Code civil, les présentes requièrent le consentement de l'enfant qui renonce à tout ou partie de ses droits, ainsi que des descendants qui en bénéficient.

I - CONSENTEMENT PREALABLE

Pour l'accomplissement des présentes, il est nécessaire de constater de façon expresse le consentement de la génération intermédiaire qui renonce à tout ou partie de ses droits, mais aussi le consentement des descendants qui en bénéficient, conformément à l'article 1078-5, alinéa 2 du code civil.

[...]

- Monsieur Olivier DARMON susnommé, présent à l'acte accepte :

* la présente donation qui lui est faite et consent à l'allotissement partiel de son fils Julien DARMON, en ses lieu et place, de la part de sa souche.

[...]

* en sa qualité d'administrateur légal consent pour le compte de son fils mineur, à la donation à lui faite mais également à la renonciation partielle de ses droits au profit de son fils afin qu'il soit alloti dans le présent partage en ses lieu et place.



[...]

II - DONATIONS ANTERIEURES INCORPOREES

[...]

II - DONATIONS ANTERIEURES NON INCORPOREES

[...]

III – CARACTERISTIQUES DES SOCIETES DONT LES PARTS FONT L'OBJET DU PRESENT ACTE

[...]

D – La société dénommée 56 OLDA

1° CONSTITUTION DE LA SOCIETE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre-Emmanuel PERROT, Notaire à COURBEVOIE, le 13 mars 2024, il a été constitué une société civile dénommée « 56 OLDA », ayant son siège social à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 56 rue des Peupliers, pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, et ayant pour objet :

« - L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

- La mise à disposition gratuite de ses droits et biens immobiliers au profit d'un ou de plusieurs de ses associés, et de leurs conjoints.

- Exceptionnellement l'aliénation de ses droits et biens immobiliers au moyen de vente, échange ou apport en société,

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties notamment hypothécaires sur les biens et droits immobiliers de la Société, pour des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

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

Les fondateurs précisent que la raison d'être de la société est familiale, en conséquence son objectif est d'assurer la détention d'un patrimoine immobilier, tant existant qu'à venir, puis de faciliter sa transmission à ses membres.

Ils n'entendent pas préciser le détail de ces actions et leurs moyens, sauf à indiquer qu'elles se feront dans le respect de l'éthique économique et environnementale. »

Ladite société est en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE

La société est actuellement gérée par Monsieur Olivier DARMON, nommé à cette fonction aux termes des statuts pour une durée illimitée.

Les **DONATAIRES**, attributaires de parts de cette société, déclarent avoir une parfaite connaissance des statuts.

2° CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : SEPT CENT DIX MILLE EUROS (710 000,00 EUR).

Il est divisé en 10.000 parts, de SOIXANTE ET ONZE EUROS (71,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 10.000 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Madame Danielle DARMON à concurrence de 9.985 parts, portant les numéros 1 à 9.985, en rémunération de ses apports en nature et numéraire.

.....9.985 parts

Monsieur Olivier DARMON à concurrence de 15 parts, portant les numéros 9.986 à 10.000, en rémunération de son apport en numéraire.

.....15 parts

Total10.000 parts

3° MUTATIONS – AGREMENT

L'agrément des mutations de parts sociales entre vifs obéit aux dispositions légales et/ou dispositions statutaires.

Il résulte de l'article 11 des statuts susvisés ce qui suit littéralement retranscrit :

« Mutation entre vifs

« Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de cession.

Les cessions s'effectuent librement entre associés.

Toutes les autres cessions de parts sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

(...) ».

4° ACTIF DE LA SOCIETE

[...]

5° PASSIF DE LA SOCIETE

[...]

6° VALEUR DES PARTS

[...]

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

DONATION - PARTAGE

La DONATRICE déclare être désireuse de procéder à un partage anticipé d'une partie de sa succession future entre ses enfants et ses petits-enfants ainsi que l'y autorise l'article 1075-1 du code civil.

[...]

La **DONATRICE** fait, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des 1078-4 et suivants du Code civil, aux **DONATAIRES COPARTAGES**, qui acceptent :

DE LA NUE-PROPRIETE pour y réunir l'usufruit au jour de son extinction, des biens ci-après désignés, **compris dans la masse de biens donnés et à partager** ci-après établie, en ce compris les **BIENS incorporés**, sous la condition de procéder, en présence et sous la médiation de la **DONATRICE**, au partage entre eux de ces biens par souche, et à l'intérieur de chacune des souches, sous la condition de procéder en présence et sous la médiation de la **DONATRICE**, au partage des biens revenant à chaque souche .

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

PREMIERE PARTIE	I – DESIGNATION DES BIENS DONNES II - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER
DEUXIEME PARTIE	VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES
TROISIEME PARTIE	ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES
QUATRIEME PARTIE	CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

PREMIERE PARTIE :

I – DESIGNATION DES BIENS DONNES

II - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

I – DESIGNATION DES BIENS DONNES

- Biens propres de Madame Danielle DARMON

[...]

Article quatre

La nue-propriété des 9984 parts sociales numérotées de 1 à 9984 de la société civile immobilière dénommée **56 OLDA** dont le siège social est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 56 rue des Peupliers au capital de 710 000,00 EUR,

Evaluation

[...]

II – MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER

[...]

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

[...]

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

[...]

SOUCHE DE MONSIEUR OLIVIER DARMON

2.1) Attributions à Monsieur Olivier DARMON

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

[...]

- 7 987 parts en nue-propiété de la société 56 OLDA désignée à l'article quatre de la masse, numérotées de 1 à 7 987
(7 987 parts sociales)

[...]

2.2) Attributions à Monsieur Julien DARMON

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

[...]

- 1 997 parts en nue-propiété de la société 56 OLDA désignée à l'article quatre de la masse, numérotées de 7 988 à 9 984

(1 997 parts sociales)

D'une valeur de QUATRE-VINGT-NEUF MILLE TROIS
CENT VINGT-CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT-UN
CENTIMES,

Ci, 89 325,81 EUR

[...]

QUATRIEME PARTIE CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

A l'égard des **ENFANTS** du **DONATEUR**, la présente donation-partage est consentie à titre d'**avancement de part successorale**.

A l'égard des **PETITS-ENFANTS** du **DONATEUR**, la présente donation-partage est également consentie à titre d'**avancement de part successorale** conformément à l'article 1077 et 1078-8 du Code civil.

MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

1°) lors du règlement de la succession du DONATEUR

Lors de la succession du donateur, et pour l'imputation et le calcul de la quotité disponible, les **BIENS** reçus par les enfants ou leurs descendants à titre de partage anticipé, s'impute sur la part de réserve revenant à leur souche, et subsidiairement sur la quotité disponible.

Toutes les donations faites aux membres d'une même souche sont imputées ensemble, quel que soit le degré de parenté avec le défunt en application de l'article 1078-8 du code civil.

Les **PARTIES** n'entendent en outre, apporter aucune dérogation aux règles relatives aux donations-partages. Ainsi les **BIENS** compris aux présentes seront retenus pour leur valeur à ce jour, conformément à l'article 1078 du code civil, dont les conditions sont ici réunies.

Si, au jour de l'ouverture de la succession du **DONATEUR**, les descendants d'une souche n'ont pas reçu de lots dans la donation-partage ou s'ils ont reçu un lot inférieur à leur part de réserve, ils peuvent exercer l'action en réduction dans les conditions prévues aux articles 1077-1 et 1077-2 du code civil.

2°) lors du règlement de la succession des ENFANTS du DONATEUR

Les **PARTIES** reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné connaissance des dispositions de l'article 1078-9 du code civil, lequel dispose que *« dans la succession de l'enfant qui a consenti à ce que ses propres descendants soient allotis en ses lieu et place, les biens reçus par eux, de l'ascendant sont traités comme s'ils les tenaient de leur auteur direct »*.

En conséquence, *« ces biens sont soumis aux règles dont relèvent les donations entre vifs pour la réunion, fictive, l'imputation, le rapport et, le cas échéant, la réduction.*

Toutefois, lorsque tous les descendants ont reçu et accepté un lot dans le partage anticipé et qu'il n'a pas été prévu de réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent, les biens dont ont été allotis les gratifiés sont traités comme s'ils les avaient reçu de leur auteur par donation-partage ».

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'aux termes de l'article 1078-10 du code civil, les dispositions précitées de l'article 1078-9 *« ne s'appliquent pas lorsque l'enfant qui a consenti à ce que ses propres descendants soient allotis en (ses) lieu et place procède ensuite lui-même, avec ses deniers, à une donation-partage à laquelle sont incorporés les biens antérieurement reçus dans les conditions prévues à l'article 1078-4. Cette nouvelle donation-partage pouvant comporter les conventions prévues par les articles 1078-1 et 1078-2 du code civil »*.

CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE ET D'INDIVISION ISSUE D'UN PACTE CIVIL DE SOLIDARITE

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** exige que le ou les **BIENS** donnés et réincorporés restent exclus :

- de toute communauté ou société d'acquêts présente ou à venir du **DONATAIRE** que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement total ou partiel de régime matrimonial ;
- de toute indivision présente ou à venir issue d'un pacte civil de solidarité ou de toute modification partielle ou totale de pacte civil de solidarité.

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 CONVENTIONNEL

Le **DONATEUR** se réserve l'exercice, à titre facultatif, du droit de retour sur le **BIEN** présentement donné, conformément à l'article 951 du Code civil, pour le cas où le **DONATAIRE** viendrait à décéder avant lui, avec ou sans postérité, ou encore au cas où un jugement d'absence serait rendu à son encontre.

Le **DONATEUR** devra faire connaître sa volonté d'exercer ce droit par courrier recommandé, sur support papier ou électronique, adressé soit à chacun des héritiers légaux majeurs non protégés du **DONATAIRE** et connus de lui, soit aux représentants légaux des héritiers, soit encore au notaire chargé de la succession, et ce au plus tard dans les trois mois où il justifiera avoir eu connaissance de ce décès.

En cas de silence ou de décès du **DONATEUR** durant ce délai, celui-ci sera réputé ne pas avoir exercé son droit de retour.

Dans cette hypothèse comme dans l'hypothèse d'une renonciation expresse au bénéfice du droit de retour, le **BIEN** restera dévolu aux ayants droit du **DONATAIRE**.

Les parties à l'acte sont dûment informées qu'en l'état actuel de la législation, le droit de retour ne peut en aucun cas être stipulé au profit de la génération intermédiaire, mais seulement au profit du DONATEUR. Avertis de cette situation, elles souhaitent maintenir la possibilité d'un droit de retour conventionnel au profit du DONATEUR.

En cas d'exercice du droit de retour, le **DONATEUR** pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature sur le **BIEN** donné soit une simple exécution en valeur.

Si le **BIEN** a été aliéné et que le **DONATEUR** a consenti à l'aliénation 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.

INFORMATION SUR LE DROIT DE RETOUR LEGAL DES FRERES ET SOEURS

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.



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 faite au profit du donateur**.

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."

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.

CONDITION DE NE PAS ATTAQUER LA DONATION-PARTAGE

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

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

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

INFORMATION SUR LE CONSENTEMENT A L'ALIENATION

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

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

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

AUTORISATION DE DISPOSER DANS LE CADRE DE L'ARTICLE 924-4 DU CODE CIVIL

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES**, seuls présomptifs héritiers réservataires du **DONATEUR**, déclarent, en application de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir dès à présent à ce que chacun d'entre eux (les donataires) puisse librement (mais sous réserve de l'accord expresse du donateur de leur vivant), sur les biens présentement donnés et attribués :

- constituer des droits réels tels que notamment servitudes, nantissement ;
- et effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

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

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

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, et le rapport sera évalué conformément aux dispositions des articles 843 et suivants du Code civil.

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.

CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS IMMOBILIERS

[...]

CONDITIONS RELATIVES AUX PARTS SOCIALES



TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE – TITRE DE SOCIETES

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 en « bon père de famille », 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 TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

Le **DONATAIRE** déclare avoir connaissance des statuts régissant les parts sociales données et en avoir une copie en sa possession.

DROIT DE VOTE

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** conviennent de répartir entre eux le droit de vote conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

En toute hypothèse, les **DONATAIRES**, nus-propriétaires, pourront assister à toutes les assemblées, même dans celles où le droit de vote est exercé par l'usufruitier.

CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

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

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

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

S'agissant des sociétés 56 OLDA, [...]

« 1°/ Répartition du droit de vote

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote est ainsi réparti entre l'usufruitier et le nu-propriétaire :

*** Droit de vote de l'usufruitier :**

Le droit de vote appartient à l'usufruitier, sous réserve du droit de la participation du nu-propriétaire à l'assemblée, pour les décisions ordinaires et pour certaines décisions extraordinaires, savoir :

- *La définition et l'établissement des règles de calcul du résultat,*
- *L'affectation du résultat,*
- *La vente des biens de la société,*
- *L'acquisition de nouveaux biens immobiliers par la société,*
- *La constitution de garanties réelles sur les biens de la société,*
- *La mise en réserve de tout ou partie des bénéfices sociaux,*
- *L'agrément de nouveaux associés,*
- *La modification de la durée ou des termes de l'exercice social,*
- *La modification de toute option fiscale,*

- Le remboursement des comptes courants d'associés,
- La révocation du gérant,
- L'augmentation en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes,
- L'augmentation du capital par incorporation de réserves ou de compte courant d'associé, ou par tout autre moyen ;
- La fusion,
- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales,
- Les modalités du droit de vote,
- La définition de l'objet social,
- Le changement de la dénomination sociale,
- La modification de la forme juridique,
- Le transfert du siège social,
- La dissolution de la Société,
- Ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Pour toutes ces décisions, le nu-proprétaire devra également être convoqué.

* Droit de vote du nu-proprétaire :

Le droit de vote appartient au nu-proprétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra également être convoqué.

En l'absence de volonté contraire du nu-proprétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-proprétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en son lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-proprétaire.

2°/ Répartition des bénéfices sociaux entre usufruitier et nu-proprétaire

Il est précisé ce qui suit pour le cas du démembrement des parts sociales :

a) Le bénéfice social courant et le report à nouveau bénéficiaire, s'ils sont mis en distribution, reviendront exclusivement :

- à l'usufruitier pour les parts démembrées,
- Corrélativement, ce dernier supportera seul et à titre définitif l'impôt sur le revenu correspondant. Si le débiteur légal de tout ou partie de cet impôt est le nu-proprétaire, l'usufruitier devra lui en rembourser le montant dans le mois de la demande qui lui en sera faite et à laquelle seront joints tous justificatifs nécessaires.

b) Le résultat exceptionnel, s'il est mis en distribution, revient à l'usufruitier sous la forme d'un quasi-usufruit. A ce titre, les plus-values de cession d'éléments de l'actif immobilisé dont la distribution a été décidée par l'assemblée générale sont distribuées de la sorte.

c) Les réserves, si elles sont mises en distribution reviendront, au choix de l'usufruitier :

- * à ce dernier sous la forme d'un quasi-usufruit.
- * ou au nu-proprétaire sous réserve de l'usufruit de l'usufruitier des parts. Dans ce cas, et d'un commun accord entre l'usufruitier et le nu-proprétaire, lesdites sommes seront :
 - soit portées sur un compte bancaire unique, ouvert pour l'usufruit au nom de l'usufruitier et pour la nue-propriété au nom du nu-proprétaire ;



– soit remployées dans l'acquisition de biens et droits mobiliers et/ou immobiliers qui seront déterminés d'un commun accord entre l'usufruitier et le nu-propiétaire.

D'un commun accord, l'usufruitier et le nu-propiétaire, pourront également décider de partager lesdites sommes entre eux, selon le barème de l'article 669 du Code général des impôts.

d) En cas de dissolution de la société dont les titres sont démembrés, le boni de liquidation, comme le remboursement des apports, revient au nu-propiétaire mais reste soumis à l'usufruit formant ainsi un quasi-usufruit.

e) Les pertes, réalisées en cours de vie sociale, incombent directement à la société et sont directement supportées par l'usufruitier qui ne peut pas se voir distribuer de dividende.

Afin de combler les pertes, il est convenu que l'usufruitier et le nu-propiétaire doivent ensemble y participer,

- Soit au moyen d'une réduction de capital,
- Soit en portant la perte au débit de leurs comptes courants respectifs, chacun pour une quote-part déterminée en fonction de la valorisation de leurs droits. »

[...]

Conditions particulières - Subrogation

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 ré-employé/réinvesti en tout ou en partie et au choix du **DONATEUR** dans tout investissement mobilier ou immobilier, mais également dans tout placement dans une banque ou établissement financier, étant entendu que dans cette hypothèse 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-propiétaire et du **DONATEUR** en qualité d'usufruitier (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).

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 y aura également subrogation conventionnelle sur tout boni de liquidation de la société.

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.

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

Dans l'hypothèse où les sommes seraient placées sur un compte portant intérêts, l'usufruitier percevra seul les intérêts.

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

S'agissant des sociétés 56 OLDA [...]

L'article 11 des statuts prévoit que : « **Les cessions s'effectuent librement entre associés** ».

Par conséquent aucun agrément n'est requis pour la présente donation-partage.

[...]

Modification des statuts :

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

S'agissant de la société 56 OLDA :

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : **SEPT CENT DIX MILLE EUROS (710 000,00 EUR)**.

Il est divisé en **10 000 parts**, de **SOIXANTE ET ONZE EUROS (71,00 EUR) chacune**, numérotées de 1 à 10 000 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

1°/ Madame Danielle DARMON à concurrence de :

* **1 part en pleine propriété**, portant le numéro 9 985, en rémunération de son apport en nature et de son apport en numéraire.

* **9 984 parts en usufruit**, portant les numéros 1 à 9 984

2°/ Monsieur Olivier DARMON à concurrence de :

* **15 parts en pleine propriété**, portant les numéros 9 986 à 10 000, en rémunération de son apport en numéraire.

* **7 987 parts en nue-propriété** portant les numéros 1 à 7 987

3°/ Monsieur Julien DARMON à concurrence de :

* **1 997 parts en nue-propriété** portant les numéros 7 988 à 9 984

Total du capital social :

10 000 parts

[...]

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.

Le **DONATEUR** s'engage à supporter tout réhaussement de droits qui pourraient être exigibles.

Il est ici précisé qu'en vertu de la réglementation fiscale française actuelle, l'extinction naturelle de l'usufruit par le décès de l'usufruitier ne donne ouverture à aucun droit de mutation à titre gratuit car le nu-propriétaire ne recouvre pas, en effet, la plénitude de la propriété en qualité d'héritier de l'usufruitier. (Sous réserve des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts ci-dessous)

Cette interprétation juridique pourrait ne pas être prise en compte par une législation fiscale étrangère qui aurait vocation à s'appliquer au moment de l'extinction de l'usufruit.

Cela pourrait être notamment le cas si l'Etat dans lequel l'usufruitier ou le nu-propriétaire serait alors résident fiscal ne reconnaissait pas le démembrement juridique de propriété en usufruit et nue-propriété.



PRESOMPTION DE PROPRIETE

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

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

DECLARATIONS FISCALES

[...]

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.

DROIT DE PARTAGE

[...]

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.

[...]

FRAIS

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

TITRES

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière 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.



POUR COPIE AUTHENTIQUE PAR EXTRAIT
certifiée conforme à la minute sur support électronique, établie sur VINGT (20)
PAGES, et délivrée par Maître Elsa BAGARY, Notaire associé de la Société par
actions simplifiée «ELSA BAGARRY NOTAIRE ASSOCIE», titulaire d'un Office Notarial
à CLICHY (Hauts de Seine), 28-30 rue Palloy.

