101035801
CL/AS/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE HUIT MARS

A MESLAY-DU-MAINE(Mayenne), 3, rue Chevreul ,
PARDEVANT Maître Laurine BETTON-GAUMER Notaire Associé de la SELARL « LB Notaires », titulaire d'un Office Notarial à MESLAY-DU-MAINE (Mayenne), 3 rue Chevreul, identifié sous le numéro CRPCEN 53018,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

ONT COMPARU

Donateur

Monsieur Emmanuel Michel **ABAFOUR**, exploitant agricole, et Madame Christèle Yvette Géraldine Alice **LECOT**, agricultrice, demeurant ensemble à SAINT-CHARLES-LA-FORET (53170) La Chesnaie.

Monsieur est né à CHATEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE (53200) le 29 avril 1971,

Madame est née à LAVAL (53000) le 4 mars 1972.

Mariés à la mairie de COSMES (53230) le 21 mai 1994 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 Gérard ROBERT, notaire à MESLAY DU MAINE (53170), le 23 avril 1994.

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.

Présents à l'acte.

Ci-après dénommés le **"DONATEUR"**,

Donataires

1°/ Monsieur Dimitri Emmanuel **ABAFOUR**, docteur en pharmacie, demeurant à SAINT-CHARLES-LA-FORET (53170) La Chesnaie.

Né à CHATEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE (53200) le 1er août 1995.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Présent à l'acte.

2°/ Monsieur Victor Christophe **ABAFOUR**, ouvrier agricole, demeurant à SAINT-CHARLES-LA-FORET (53170) La Chesnaie.
Né à CHATEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE (53200) le 15 janvier 2002.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Présent à l'acte.

Ci-après dénommés le **"DONATAIRE"**.
SEULS ENFANTS du **"DONATEUR"** et ses seuls présomptifs héritiers.

ELEMENTS PREALABLES

TERMINOLOGIE

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

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

DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

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

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

EXPOSE

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

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

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

ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

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

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.

ARTICLE UN

DESIGNATION

A **LE BURET (MAYENNE) 53170 la Tisonniere**

1ENT – Parcelles de terres

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZA	0018	LE BOUSSIN	04 ha 65 a 50 ca
ZA	0145	LA PROMENADE	05 ha 79 a 12 ca
ZB	0044	LA TISONNIERE	00 ha 09 a 37 ca
ZB	0058	LA MARCHANDIERE	19 ha 60 a 00 ca
ZB	0060	LA MARCHANDIERE	06 ha 04 a 90 ca
ZB	0121	LA TISONNIERE	00 ha 01 a 28 ca
ZH	0033	LES HUAUDIERES	00 ha 26 a 57 ca
ZH	0034	LES HUAUDIERES	02 ha 45 a 92 ca
ZH	0035	LES HUAUDIERES	03 ha 57 a 99 ca
ZH	0055	LES HUAUDIERES	00 ha 80 a 52 ca
ZH	0056	LES HUAUDIERES	10 ha 57 a 36 ca

Total surface : 53 ha 88 a 53 ca

Etat locatif

Il est ici précisé que la parcelle cadastrée section ZH numéro 55 fait l'objet d'un bail emphytéotique reçu par Maître BREHELIN, notaire à CANDE, le 12 octobre 2017, publié au service de la publicité foncière de LA MAYENNE le 10 novembre 2017, volume 2017P, numéro 2337.

Les donataires déclarent en avoir parfaite connaissance.

2ENT - Dans un ensemble immobilier, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZB	41	LA TISONNIERE	00 ha 06 a 53 ca
ZB	42	LA TISONNIERE	00 ha 24 a 71 ca
ZB	128	LA TISONNIERE	00 ha 06 a 56 ca

ZB	131	LA MARCHANDIERE	30 ha 50 a 22 ca

Total surface : 30 ha 88 a 02 ca

Le lot numéro trois (3)

Le sol ou tréfonds dudit ensemble immobilier ci-dessus désigné sur ladite commune, sur lequel sont édifiés les bâtiments d'exploitation de la ferme de la Tisonnière.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard ROBERT notaire à MESLAY-DU-MAINE le 25 juin 1993 publié au service de la publicité foncière de DE LA MAYENNE le 2 août 1993, volume 1993P, numéro 1325.

L'état descriptif de division a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard ROBERT, notaire à MESLAY-DU-MAINE le 7 septembre 2006, publié au service de la publicité foncière de DE LA MAYENNE le 5 octobre 2006, volume 2006P, numéro 2342.

Un extrait de plan cadastral est annexé. ***Annexe n°1***

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Virginie LAUBRETON, notaire à MESLAY-DU-MAINE le 12 janvier 2010 publié au service de la publicité foncière de DE LA MAYENNE, le 4 mars 2010 volume 2010P, numéro 425.

BIEN COMMUN

Ce bien dépend de la communauté existant entre les donateurs.

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de QUATRE CENT VINGT MILLE EUROS, ci ..... 420 000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 5/10èmes,
soit : CENT CINQ MILLE EUROS, ci ..... 105 000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 5/10èmes,
soit : CENT CINQ MILLE EUROS, ci ..... 105 000,00 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée
Une valeur de DEUX CENT DIX MILLE EUROS ci ..... 210 000,00 EUR

ARTICLE DEUX

Quatre-vingt-seize (96) parts de la société civile dénommée ABAFOUR, dont le siège social est situé à SAINT-CHARLES-LA-FORET (53170), « La Chesnaie », au capital social de 1.000,00 euros, immatriculée sous le numéro 799 815 634 au Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL, numérotées savoir :

- Concernant les parts données par Monsieur Emmanuel ABAFOUR : 1 à 48
- Concernant les parts données par Madame Christelle ABAFOUR, née LECOT : 51 à 98.

La valeur d'une part a été estimée par le cabinet CER France, sis 6 Place de la Poste, 53170 MESLAY-DU-MAINE à TROIS MILLE NEUF CENT QUATORZE EUROS ET CINQUANTE-DEUX CENTIMES (3 914,52 EUR).

EVALUATION

La valeur en **TOUTE PROPRIETE** est de TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES, ci ..... 375 793,92 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le **DONATEUR** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 5/10èmes,
soit : QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE NEUF CENT QUARANTE-HUIT EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES,
ci ..... 93 948,48 EUR

L'usufruit à déduire réservé par la **DONATRICE** portant sur la moitié des biens est évalué, eu égard à son âge, à 5/10èmes,
soit : QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE NEUF CENT QUARANTE-HUIT EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES,
ci ..... 93 948,48 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée
Une valeur de CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS ET QUATRE-VINGT-SEIZE CENTIMES ci ..... 187 896,96 EUR

VALEUR TOTALE DE LA MASSE : ..... 397.896,96 EUR

REPARTITION EGALITAIRE

Les biens donnés et à partager seront répartis égalitairement entre les **DONATAIRES**, à concurrence de la moitié 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.

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.

I. Attributions faites au profit de Monsieur Dimitri ABAFOUR

. La moitié (1/2) indivise en nue-propriété du bien immobilier situé à LE BURET (53170) La Tisionnière, ci-dessus désigné sous l'ARTICLE UN, pour une valeur de ..... 105 000,00 EUR

. Quarante-huit (48) parts de la société civile dénommée ABAFOUR, ci-dessus désignées sous l'ARTICLE DEUX, ainsi numérotées :
- Provenant de Monsieur Emmanuel ABAFOUR : vingt-quatre (24) parts sociales numérotées 1 à 24
- Provenant de Madame Christelle ABAFOUR, née LECOT, vingt-quatre (24) parts sociales numérotées 51 à 74
pour une valeur totale de ..... 93 948,48 EUR

Soit total égale à ..... 198.948,48 EUR

II. Attributions faites au profit de Monsieur Victor ABAFOUR

. La moitié (1/2) indivise en nue-propriété du bien immobilier situé à LE BURET (53170) La Tisionnière, ci-dessus désigné sous l'ARTICLE UN, pour une valeur de ..... 105 000,00 EUR

. Quarante-huit (48) parts de la société civile dénommée ABAFOUR, ci-dessus désignées sous l'ARTICLE DEUX, ainsi numérotées :

- Provenant de Monsieur Emmanuel ABAFOUR : vingt-quatre (24) parts sociales numérotées 25 à 48
- Provenant de Madame Christelle ABAFOUR, née LECOT vingt-quatre (24) parts sociales numérotées 75 à 98

pour une valeur totale de .....93 948,48 EUR

Soit total égale à .....198.948,48 EUR

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 remploi visé à l'article 1434 du Code civil.

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

CLAUSE D'EXCLUSION DU REGIME DE L'INDIVISION DU PACS

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** exige que le ou les **BIENS** présentement donnés restent exclus de tout régime de l'indivision du PACS présente ou à venir des **DONATAIRES**.

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

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

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Les **DONATEURS** se réservent l'exercice, à titre facultatif, chacun d'eux en ce qui le concerne, du 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.

Chacun des **DONATEURS**, en ce qui le concerne, 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** ou de son descendant prédécédé, 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**.

En cas d'exercice du droit de retour, celui-ci portera sur tous les **BIENS** effectivement donnés par le **DONATEUR** au **DONATAIRE** prédécédé et figurant dans son lot.

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

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

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

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

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.

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.

EXECUTION DES DONS ET LEGS AU PROFIT DU CONJOINT DU DONATAIRE ET EXERCICE DU DROIT DE RETOUR

Le **DONATEUR** entend, que l'exercice du droit de retour ci-dessus prévu ne fasse pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou legs mais en usufruit seulement que les **DONATAIRES** pourraient faire au profit de leur conjoint sur tous les biens reçus.

CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS IMMOBILIERS

PROPRIETE-JOUISSANCE

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

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

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

Les **DONATEURS**, propriétaires indivis, font réserve expresse à leur profit, chacun sur la part indivise qu'il détient, de l'usufruit du **BIEN** donné leur vie durant.

En outre, chaque donateur constitue sur sa part, sans contrepartie, au profit de l'autre, qui accepte, un usufruit successif qui s'exercera dès le décès du prémourant d'entre eux.

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

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

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

FISCALITE ET FORMALITES DE L'USUFRUIT SUCCESSIF

Cet usufruit successif est présentement constitué à titre gratuit.

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

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

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

S'agissant d'un bien indivis détenu par les **DONATEURS**, la contribution de sécurité immobilière sera liquidée (BOI 10 D-03-05) :

- sur la valeur de la nue-propriété donnée d'après le barème fiscal de l'article 669-I du Code général des impôts, soit une assiette de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000,00 EUR).

- sur l'évaluation de l'usufruit successif de second rang, calculée sur la part indivise susceptible de revenir au premier conjoint, d'après son âge au jour du présent acte soit une assiette de CENT CINQ MILLE EUROS (105 000,00 EUR).

Cas de révocation de la constitution d'usufruit successif

La présente constitution d'usufruit successif sera révoquée de plein droit par le divorce entre le **DONATEUR** et son conjoint bénéficiaire, sauf volonté contraire du **DONATEUR** exprimée au moment du divorce. Elle sera également rendue caduque en cas de décès du **DONATEUR** postérieur à une requête ou demande en divorce ou séparation de corps formée judiciairement par l'un ou l'autre des époux. Il en sera de même si le décès est postérieur à la signature d'une convention de divorce ou de séparation de corps par consentement mutuel.

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

Subrogation réelle sur prix de vente des biens donnés

L'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur le prix de vente des biens donnés. En conséquence, en cas d'aliénation du ou des biens compris aux présentes, ou de tous biens qui pourraient leur être subrogés par la suite, le ou les nu(s)-propriétaire(s) s'interdisent, sauf accord exprès de l'usufruitier, à demander la répartition du prix représentatif de ceux-ci. Le **DONATAIRE** devra, au contraire, remployer le produit de ces aliénations dans tous les biens dont l'acquisition pourrait être décidée par le seul usufruitier, afin de permettre le report des droits de ce dernier sur le ou les biens nouvellement acquis. Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation le remplacement dans le patrimoine du **DONATAIRE** de la nue-propriété des biens par

tous biens qui s'y substitueraient par voie de vente suivi d'un remploi ou d'un échange.

CONDITIONS GENERALES

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

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

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

SERVITUDES

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

À la connaissance du **DONATEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Elisabeth BREHELIN, notaire à CANDE (Maine-et-Loire), administrateur commis par Ordonnance du Tribunal de Grande Instance d'ANGERS pour remplacer dans ses fonctions Maître Claudie MARSOLLIER, notaire à CANDE, le 17 février 2015, contenant bail emphytéotique sous condition suspensive, dont le dépôt de pièces constatant la levée de la condition a été reçu par le même notaire, le 12 octobre 2017, publié au service de la publicité foncière de LAVAL le 10 novembre 2017, volume 2017P, numéro 2337, il a été stipulé au paragraphe CONSTITUTION DE SERVITUDES, ce qui suit littéralement rapporté :

*« **CONSTITUTION DE SERVITUDES***
SERVITUDES DE PASSAGE DE PALE EN SURPLOMB
Sur le fonds servant ci-après défini.
Monsieur et Madame Emmanuel ABAFOUR, bailleurs,
Consentent à la création d'une servitude de passage de pale en surplomb pour permettre le fonctionnement des pales des aérogénérateurs composant le Parc éolien envisagé par LE PRENEUR. Ce droit s'exercera tant en aérien qu'au sol sur toute la surface couverte par les pales de la ou des éolienne(s) sise(s) sur tout droit d'emphytéose du PRENEUR.
L'assiette. l'implantation et l'ampleur de cette servitude sont indiquées sous teinte jaune sur le plan annexé aux présentes.
La présente servitude est évaluée pour le seul calcul de la Contribution de Sécurité Immobilière à la somme de cinquante euros (50 f). Les Parties requièrent le notaire de publier ces servitudes au service de la publicité foncière de CHATEAU-GONTIER (53).
A cet effet, il est ici précisé au titre de l'effet relatif :

FONDS SERVANTS
Parcelle cadastrée Section ZH numéro 56
Propriétaires : Monsieur et Madame Emmanuel ABAFOUR, Bailleurs,
Effet relatif :
Acquisition de Monsieur et Madame Gérard LEMETRE-HERIVAUX suivant acte reçu par Maître Virginie LAUBRETON notaire associé à MESLAY DU MAINE le 12 janvier 2010, publié au service de la publicité foncière de CHATEAU-GONTIER le 4 mars 2010, volume 2010P, numéro 425.

Procès-Verbal de Cadastre numéro 241 du 31 Octobre 2013 divisant la parcelle cadastrée Section ZH numéro 36 en les parcelles cadastrées Section ZH numéros 55 et 56, publié au service de la publicité foncière de CHATEAU-GONTIER le 5 novembre 2013, volume 2013P, numéro 850.

FONDS DOMINANT

Parcelle cadastrée Section ZH numéro 55

Propriétaires : La Société dénommée FERME EOLIENNE LE BURET, PRENEUR

Effet relatif : Il est constitué de l'ensemble des droits d'emphytéose dont le PRENEUR est titulaire, qui résultent du présent acte portant bail emphytéotique.

Evaluation

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente

SERVITUDES DE PRESERVATION DU FONCTIONNEMENT ET DU RENDEMENT DU PARC EOLIEN

Pendant la durée des servitudes constituées par les présentes, le fonds servant ci-après défini est soumis à d'autres servitudes passives, au profit des droits d'emphytéose du PRENEUR.

Ces servitudes générales visent notamment à protéger l'exercice el l'utilité des servitudes spéciales constituées ci-dessus. Elles ont donc les objets suivants :

- la non-plantation d'arbres à hautes tiges et/ou racines profondes qui pourraient, de quelque manière que ce soit, gêner la construction ou l'exploitation du Parc éolien ;

- plus généralement, à titre de servitudes de non aedificandi et de non altius tolendi, l'absence d'édification et de surélévation de bâtiments/constructions/ouvrages qui seraient susceptibles de porter atteinte à la stabilité de l'éolienne et/ou à l'intégrité de son socle ou de son soubassement, ainsi qu'à son potentiel éolien ;

- l'interdiction d'accepter tout développement d'un projet éolien concurrent et la construction d'éoliennes par des tiers dans un rayon de cinq kilomètres (5 Kms) autour des limites extérieures du BIEN à moins que ces tiers ne soient affiliés à LE PRENEUR ou désignés par cette dernière ;

- l'interdiction de faire et/ou de laisser faire quoi que ce soit, qui puisse constituer un obstacle matériel, juridique ou économique au projet du PRENEUR, dans sa réalisation ou sa rentabilité ;

- l'interdiction de toute activité de nature à porter atteinte au bon fonctionnement ou diminuer le rendement du Parc éolien envisagé par LE PRENEUR.

La présente servitude est évaluée pour le seul calcul de la Contribution de Sécurité Immobilière à la somme de cinquante euros (50 f). Les Parties requièrent le notaire de publier cette servitude au service de la publicité foncière de CHATEAU-GONTIER (53).

A cet effet, il est ici précisé au titre de l'effet relatif :

FONDS SERVANTS

Parcelle cadastrée Section ZH numéro 56

Propriétaires Monsieur et Madame Emmanuel ABAFOUR, Bailleurs,

Effet relatif :

Acquisition de Monsieur et Madame Gérard LEMETRE-HERI VAUX suivant acte reçu par Maître Virginie LAUBRETON notaire associé à MESLAY DU MAINE le 12 janvier 2010, publié au service de la publicité foncière de CHATEAU-GONTIER le 4 mars 2010, volume 2010P, numéro 425.

Procès-Verbal de Cadastre numéro 241 du 31 Octobre 2013 divisant la parcelle cadastrée Section ZH numéro 36 en les parcelles cadastrées Section ZH numéros 55 et 56, publié au service de la publicité foncière de CHATEAU-GONTIER le 5 novembre 2013, volume 2013P, numéro 850.

FONDS DOMINANT

Parcelle cadastrée Section ZH numéro 55

Propriétaires : La Société dénommée FERME EOLIENNE LE BURET, PRENEUR

Effet relatif : 11 est constitué de l'ensemble des droits d'emphytéose dont I e PRENEUR est titulaire, qui résultent du présent acte portant bail emphytéotique.

Evaluation

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de 50,00 euros.

INDEMNITES

Absence d'indemnité liée au passage de pales en surplomb d'une éolienne (parcelle cadastrée Section ZN numéro 56)

Pour le BAILLEUR, Monsieur et Madame Emmanuel ABAFOUR, cette servitude de passage de pale en surplomb d'une éolienne est consentie et acceptée à titre gratuit.

Indemnité liée au passage pour les chemins d'exploitation au profit du BAILLEUR (parcelle cadastrée section ZI-1 numéro 55)

Une indemnité compensatoire pour les chemins d'exploitation construit par LE PRENEUR, au-delà des cinquante mètres linéaires forfaitaires sera versée annuellement au bailleur pour la durée du présent bail.

Cette indemnité sera payable, chaque année au 31 Décembre.

Pour la première année, cette indemnité sera déterminée au prorata temporis, à compter de la date du début de construction des chemins sur les parcelles objet des présentes.

Le montant indemnisé sera calculé sur la base de DEUX Euros par mètre linéaires de chemin d'exploitation créé et par an (2f /ml/an).

La longueur indemnisée de ces chemins d'exploitation, tenant compte de la déduction des cinquante mètres linéaires, est de soixante-et-onze mètres linéaires (71 ml), soit une indemnité de CENT QUARANTE DEUX EUROS (142,00 €) par an qui sera versée à Monsieur et Madame Emmanuel ABAFOUR, bailleurs.

Le montant de cette indemnité sera indexé, chaque année, en application d'un indice défini ci-après sous le titre « INDEXATION ».

CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

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

- Jouissance des lieux :

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

- Assurance contre l'incendie :

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

- Embellissement :

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

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

- Réparations :

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

- Impôts et taxes :

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

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 6 février 2025 révèle :

- Une inscription d'hypothèque conventionnelle sur les parcelles cadastrées section ZA numéros 18 et 145, section ZB numéros 44, 58, 60 et 121 et section ZH numéro 33 à 35 et 55 à 56, prise au profit de la CAISSE DE CREDIT AGRICOLE DE L'ANJOU ET DU MAINE, pour sureté de la somme en principal de cent cinquante mille euros (150 000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de LA MAYENNE, le 16 janvier 2017, volume 2017V, n°31, avec effet jusqu'au 5 décembre 2030.

  Etant ici indiqué qu'aux termes d'un acte reçu par Maître BREHELIN, notaire à CANDE, le 19 juillet 2018, il a été constaté la radiation partielle de l'inscription ci-dessus, portant réduction de gage. Désormais l'inscription ne grève plus la parcelle cadastrée section ZH numéro 55.

  Par courrier en date du 6 mars 2025, le créancier a consenti à ne pas exiger le remboursement anticipé du prêt objet de l'inscription susvisée.

  Une copie dudit courrier est demeuré annexé. ***Annexe n°2***

INFORMATION A LA SAFER

La donation ne donne pas ouverture au droit de préemption de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER), la donation étant consentie à un parent ou à un allié défini par l'article L 143-16 du Code rural et de la pêche maritime.

Une information préalable a été adressée à la SAFER en application des dispositions de l'article L 141-1-1 I du même Code.

Un exemplaire de la notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés. **Annexe n°3**

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,

- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité faible (niveau 2).

Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **DONATEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé. **Annexe n°4**

ATTRIBUTION EN INDIVISION - INFORMATIONS

Aux termes des présentes, une partie des attributions est consentie en indivision entre certains **DONATAIRES**, par suite cette indivision est soumise aux règles du Code civil.

Les **DONATAIRES** déclarent avoir été avertis par le notaire soussigné :

- que nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et que le partage peut être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention, de sorte que chaque coïndivisaire, ou ses ayants droit, peut à tout moment demander à ce qu'il soit mis fin à l'indivision, et que les coïndivisaires devront alors vendre ou partager les biens en question.

- que les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

    1) effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;
    2) donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;
    3) vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;
    4) conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers. Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne relève pas de l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3 :

- que tout indivisaire peut, en cette seule qualité, prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

- que chaque indivisaire est tenu de participer aux dépenses de conservation des biens indivis, à la requête de l'un quelconque des indivisaires agissant en vertu du droit rappelé ci-dessus. Si un indivisaire refuse sa participation amiable, il pourra être contraint de s'exécuter par décision de justice rendue soit sur la base de l'article 815-6, alinéa 2, du Code civil, s'il s'agit d'obtenir un versement en fonds indivis détenus par l'intéressé, soit sur la base de l'article

815-6, alinéa 1er, du même Code, s'il s'agit d'obtenir un versement en fonds personnels.

- que d'une manière générale, tout indivisaire aura droit au remboursement des deniers personnels par lui avancés, directement ou indirectement, pour le compte de l'indivision.

- que l'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis, doit notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la vente ; les coïndivisaires ayant un droit de préemption et disposant d'un délai d'un mois pour préempter, et de deux mois à compter de la préemption pour signer l'acte de vente. Précision faite que les cessions à titre gratuit, qui ne sont pas concernées par ce droit de préemption, peuvent aboutir à une indivision avec des coïndivisaires non désirés.

- que s'ils venaient à partager un ou plusieurs biens indivis, un droit de partage serait exigible sur l'actif net partagé, ainsi qu'un droit de vente sur la soulte, conformément aux dispositions des articles 746 et 747 du Code général des impôts. S'ils venaient à céder leurs parts indivises à titre de licitation, un droit de vente serait alors exigible sur le prix des parts cédées, conformément aux dispositions de l'article 750, I du même Code, sauf si application des dispositions du II de cet article et de la taxe de publicité foncière à 2,50%.

- qu'il leur est possible de passer une convention d'indivision, permettant notamment de demeurer en indivision pour une durée déterminée ou indéterminée

Les **DONATAIRES** déclarent ne pas souhaiter signer une telle convention concomitamment aux présentes, se réservant néanmoins la possibilité d'en conclure une ultérieurement.

CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS MOBILIERS

PROPRIETE-JOUISSANCE - TITRES DE SOCIETE

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

EXERCICE DE L'USUFRUIT

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

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

CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

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

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

Il est ici précisé que les statuts ne prévoient aucune disposition concernant la répartition des droits de vote en cas de démembrement. Par conséquent, il y a lieu d'appliquer l'article 1844 du Code Civil, lequel prévoit :

« ***Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier. Toutefois, pour les autres décisions, le nu-propriétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier*** ».

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-propriétaire 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.

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

Il est précisé que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation s'imputera, le moment venu, sur l'usufruit prévu par l'article 757 du Code civil, si cela est son option.

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

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

<u>Réversion d'usufruit</u>

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

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

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

Le ou les **DONATEURS** déclarent avoir connaissance des conséquences de la présente réversion tant civiles que fiscales par les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné, déclarant dès à présent se soumettre aux conditions et conséquences de cet usufruit.

Compte tenu de l'absence de droits de mutation aux présentes, un droit fixe sera perçu sur la présente constitution de réversion d'usufruit.

Conditions d'exercice de l'usufruit réservé

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

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

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

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

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

Réversion d'usufruit – Biens communs

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

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

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

Cet usufruit s'éteindra automatiquement au décès du survivant.

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

Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, la donation d'usufruit résultant des présentes s'imputera sur les droits en usufruit du survivant dans la succession du prémourant.

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.

Il est ici rappelé que ledit statuts ont été établis aux termes d'un acte sous seing privé, en date du 14 janvier 2014, régulièrement enregistrement au service des impôts des entreprises de LAVAL, en date du 16 janvier 2014.

Dispositions statutaires relatives à l'agrément en cas de donation

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

Les associés étant les donateurs aux présentes, les associés se dispensent d'effectuer les formalités nécessaires à l'obtention de cet agrément.

Formalités consécutives à la donation et mise à jour des statuts

Comme conséquence de la présente donation, il y a lieu de mettre à jour les statuts de la société ABAFOUR.

Notamment, il y a lieu de modifier à l'article 7 des statuts portant sur la répartition des parts sociales, dont la rédaction sera désormais la suivante :

« *ARTICLE 7 : PARTS SOCIALES*

Le capital de la société est divisé en CENT (100) parts d'un même montant unitaire de DIX EUROS (10€), chacune attribuées aux associés, en représentation des apports nets faits à la société, puis de la donation qui a été consentie par Monsieur et Madame Emmanuel ABAFOUR, savoir :

- Monsieur Emmanuel ABAFOUR, titulaire :
** de 48 parts en usufruit, numérotées de 1 à 48*
** de 2 parts en pleine propriété, numérotées de 49 à 50.*
- Madame Christèle ABAFOUR, née LECOT, titulaire :
** de 48 parts en usufruit, numérotées de 51 à 98*
** de 2 parts en pleine propriété, numérotées de 99 à 100.*
- Monsieur Dimitri ABAFOUR, titulaire :
** de 24 parts en nue-propriété, numérotées 1 à 24.*
** de 24 pars en nue-propriété, numérotées 51 à 74.*
- Monsieur Victor ABAFOUR, titulaire :
** de 24 parts en nue-propriété, numérotées 25 à 48.*
** de 24 pars en nue-propriété, numérotées 75 à 98* ».

Modification des gérants :

Il est ici précisé que les parties décident de désigner comme gérant de ladite société, avec la faculté d'agir ensemble ou séparemment :

- Monsieur Emmanuel **ABAFOUR**,
- Madame Christèle **ABAFOUR**, née **LECOT**,
- Monsieur Dimitri **ABAFOUR**,
- Monsieur Victor **ABAFOUR**.

Monsieur Emmanuel **ABAFOUR** et Madame Christèle **ABAFOUR**, née **LECOT**, son épouse, associés, conviennent que les formalités consécutives à la présente donation et notamment la mise à jour des statuts seront assurées par le notaire soussigné.

Publication :

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

Forme – condition et opposabilité des mutations :

La mutation est rendue opposable à la société par mention du transfert sur le registre des associés. A ce titre, Monsieur ABAFOUR, gérant de ladite société s'engage à réaliser ladite mention.

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.

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.

FISCALITE

ABSENCE DE DONATIONS ANTERIEURES

Le **DONATEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune donation, sous quelque forme que ce soit au profit des **DONATAIRES**, et ce depuis moins de quinze ans.

DROITS

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

Compte tenu du montant de l'abattement légal disponible fixé par l'article 779 du Code général des impôts dont dispose chacun des **DONATAIRES** par rapport au montant de leurs droits théoriques respectifs, la présente donation-partage ne génère pas de droits.

TABLEAU DES DROITS

Monsieur Dimitri ABAFOUR

A reçu de son père :

- Part donnée	**99 474,24 EUR**
- Abattement légal disponible	**100 000,00 EUR**
- Base taxable	**Néant**

A reçu de sa mère :

- Part donnée	**99 474,24 EUR**
- Abattement légal disponible	**100 000,00 EUR**
- Base taxable	**Néant**

Monsieur Victor ABAFOUR

A reçu de son père :

- Part donnée	**99 474,24 EUR**
- Abattement légal disponible	**100 000,00 EUR**
- Base taxable	**Néant**

A reçu de sa mère :

- Part donnée	**99 474,24 EUR**
- Abattement légal disponible	**100 000,00 EUR**
- Base taxable	**Néant**

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

PLUS – VALUES IMMOBILIERES

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

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.

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.

PRESOMPTION DE PROPRIETE

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

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

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.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de LA MAYENNE.

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

DECLARATION ESTIMATIVE

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière proportionnelle les droits immobiliers donnés, sont évalués à la somme de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000,00 EUR).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Conformément aux dispositions des articles 677 et 791 du Code général des impôts il sera perçu la taxe de publicité foncière proportionnelle au taux de 0,60 % sur la valeur des droits immobiliers donnés soit DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000,00 EUR) :

				Montant à payer
210 000,00	x	0,60%	=	1 260,00
1 260,00	x	2,37%	=	30,00
			TOTAL	1 290,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte, une contribution de sécurité immobilière, fixée par l'article 879 du Code général des impôts, sera perçue sur la valeur des droits immobiliers attribués à chaque donataire. Celle-ci s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	210 000,00	0,10%	210,00
Contribution proportionnelle taux plein – usufruit successif	105 000,00	0,10 %	105,00

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention des **DONATAIRES**, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ces derniers, de leur mandataire, de leur notaire, ou de leur ayant droit.

Néanmoins, le notaire leur adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse des **DONATAIRES** qui a été utilisée pour correspondre avec eux durant toute la durée du dossier.

FRAIS

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

TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **DONATAIRE** qui sera subrogé dans tous les droits du **DONATEUR** pour se faire délivrer, en payant les frais,

tous extraits ou copies authentiques d'actes ou tous originaux concernant le ou les biens.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

ELECTION DE DOMICILE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

MEDIATION

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait

l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

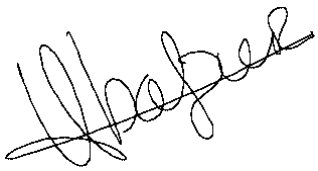
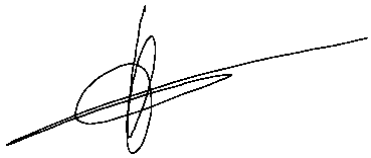
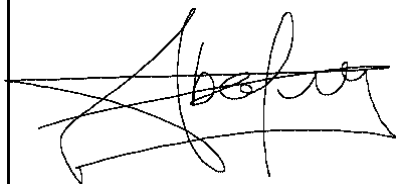
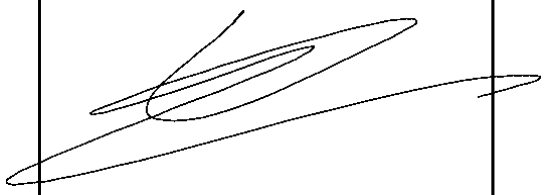
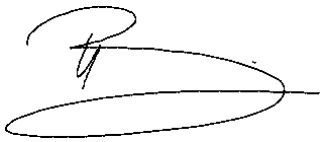
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

Mme ABAFOUR Christèle a signé à MESLAY-DU-MAINE le 08 mars 2025	
M. ABAFOUR Emmanuel a signé à MESLAY-DU-MAINE le 08 mars 2025	
M. ABAFOUR Dimitri a signé à MESLAY-DU-MAINE le 08 mars 2025	
M. ABAFOUR Victor a signé à MESLAY-DU-MAINE le 08 mars 2025	
et le notaire Me GAUMER LAURINE a signé à MESLAY-DU-MAINE L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE HUIT MARS	

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Générée sur support électronique depuis le Minutier Central Electronique des Notaires de France par le notaire qui a apposé sa signature électronique qualifiée.

Et certifiée conforme à l'acte authentique déposé sous le numéro 3530182025728685





Signée par :
GAUMER Laurine (3530180007)
Signée le :
07/04/2025 à 11:41:28.