11262503 N° de répertoire : 583
Volume : 2024P N° 31118

Publié et enregistré le 13/11/2024
Au service de la publicité foncière de DE LA VENDEE

Droits :	203038,00 €
Taxe 879 CGI :	295,00 €
TOTAL:	**203333,00** €
Service de la publicité foncière :	Conservateur

11262503
SD/EBR/EBR

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE VINGT NEUF OCTOBRE
A LES HERBIERS (85500), 21 Rue d'Ardelay

PARDEVANT Maître Stéphane DABLEMONT Notaire Associé membre de la Société Civile Professionnelle « Stéphane DABLEMONT et Delphine DE BLANDERE, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à LES HERBIERS (85500), 21 Rue d'Ardelay, identifié sous le numéro CRPCEN 85013,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEURS

Monsieur Hilaire Louis Auguste Paul **RONDEAU**, retraité, et Madame Marie-Madeleine Marcelle Georgette **LIAIGRE**, retraitée, demeurant ensemble à LES HERBIERS (85500) 10 impasse des Traminots.

Monsieur est né à SAINT-PAUL-EN-PAREDS (85500) le 26 octobre 1947,

Madame est née à LE BOUPERE (85510) le 19 avril 1948.

Mariés à la mairie de LE BOUPERE (85510) le 20 juin 1970 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

sont présents à l'acte.

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

DONATAIRES

Monsieur Anthony Louis-Marie **RONDEAU**, Ingénieur test et validation , époux de Madame Valérie Brigitte Marie Claude **LUCAS**, demeurant à MEUDON (92190) 2 rue Albert de Mun Bâtiment A2.

Né à LA ROCHE-SUR-YON (85000) le 21 mars 1973.

Marié à la mairie de LA GAUBRETIERE (85130) le 12 avril 2003 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Monsieur David Paul-Marie **RONDEAU**, Collaborateur comptable, époux de Madame Florence **VOISIN**, demeurant à SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE (49070) 3 rue des Potiers.

Né à LA ROCHE-SUR-YON (85000) le 18 mars 1976.

Marié à la mairie de SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE (49070) le 6 octobre 2007 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Madame Séverine Adeline Juliette **RONDEAU**, Assistante juridique, demeurant à LES HERBIERS (85500) 57 rue des jardins de la Tibourgère.

Née à LA ROCHE-SUR-YON (85000) le 5 octobre 1978.

Célibataire.

Ayant conclu avec Monsieur Guillaume Pierre MOREAU un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, enregistré au greffe du tribunal judiciaire de LA ROCHE-SUR-YON le 29 mai 2009.

Contrat non modifié depuis lors.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.
est présente à l'acte.

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

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

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Hilaire Louis Auguste Paul RONDEAU :

- Extrait d'acte de naissance.

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

Concernant Madame Marie-Madeleine LIAIGRE :

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

Concernant Monsieur Anthony Louis-Marie RONDEAU:

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

Concernant Monsieur David Paul-Marie RONDEAU:

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.

Concernant Madame Séverine Adeline Juliette RONDEAU:

- Extrait d'acte de naissance.

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

EXPOSE

Les parties ont préalablement exposé ce qui suit.

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.

NON APPLICATION DU RAPPEL FISCAL

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

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

DONATION-PARTAGE

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

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

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

- Biens communs de Madame Marie-Madeleine RONDEAU et Monsieur Hilaire RONDEAU

Article un

La pleine propriété du bien ci-après désigné :

A LES HERBIERS (VENDÉE) 85500 16 Bis Rue des Créneaux,

Maison à usage d'habitation comprenant une cuisine, un séjour, deux chambres, une salle d'eau, un wc et un garage. Jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
H	3338	16 BIS RUE DES CRENEAUX	00 ha 02 a 97 ca

Etant ici précisé que le bien forme le lot numéro 70 de la zone d'aménagement concerté dénommée « Z.A.C DU DONJON (DEUXIEME TRANCHE) ».

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale

La parcelle originairement cadastrée section H numéro 2172 lieudit rue des Créneaux pour une contenance de cinq ares et quatre-vingt-quinze centiares (00ha 05a 95ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée section H numéro 3337 d'une contenance de deux ares et quatre-vingt-dix-huit centiares (00ha 02a 98ca), désignée sous le terme lot a au plan annexé,
- La parcelle cadastrée section H numéro 3338 d'une contenance de deux ares et quatre-vingt-dix-sept centiares (00ha 02a 97ca), désignée sous le terme lot b au plan annexé,

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur Florent JANNEAU, géomètre-expert à LES HERBIERS, le 18 septembre 2024 sous le numéro 5560.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des

divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

Effet relatif

Concernant le terrain :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Paul FABIEN notaire à LA ROCHE-SUR-YON le 28 septembre 1989, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON le 28 novembre 1989, volume 7818, numéro 13.

Concernant les constructions :

Pour les avoir fait édifier au cours des années 1989 et 1990.

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS

Ci, ... 145 000,00 EUR

Article deux

La pleine propriété du bien ci-après désigné :

A LES HERBIERS (VENDÉE) 85500 16 Rue des Créneaux,

Maison à usage d'habitation comprenant une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau, un wc et un garage. Jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
H	3337	16 RUE DES CRENEAUX	00 ha 02 a 98 ca

Etant ici précisé que le bien forme le lot numéro 70 de la zone d'aménagement concerté dénommée « Z.A.C DU DONJON (DEUXIEME TRANCHE) ».

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale

La parcelle originairement cadastrée section H numéro 2172 lieudit rue des Créneaux pour une contenance de cinq ares et quatre-vingt-quinze centiares (00ha 05a 95ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée section H numéro 3337 d'une contenance de deux ares et quatre-vingt-dix-huit centiares (00ha 02a 98ca), désignée sous le terme lot a au plan annexé,
- La parcelle cadastrée section H numéro 3338 d'une contenance de deux ares et quatre-vingt-dix-sept centiares (00ha 02a 97ca), désignée sous le terme lot b au plan annexé,

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur Florent JANNEAU, géomètre-expert à LES HERBIERS, le 18 septembre 2024 sous le numéro 5560.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

Effet relatif

Concernant le terrain :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Paul FABIEN notaire à LA ROCHE-SUR-YON le 28 septembre 1989, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON, le 28 novembre 1989, volume 7818, numéro 13.

Concernant les constructions :

Pour les avoir fait édifier au cours des années 1989 et 1990.

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à CENT CINQUANTE MILLE EUROS

Ci, ... 150 000,00 EUR

Article trois

La pleine propriété du bien ci-après désigné :

A BOUGUENAIS (LOIRE-ATLANTIQUE) 44340 Rue Françoise d'Amboise:

Dans un ensemble immobilier se composant de :

- vingt-quatre (24) maisons individuelles, dont sept (7) en façade sur la rue Pasteur, et dix- sept (17) en bordure de la voie nouvelle,
- des jardins privatifs attenant à chaque construction,
- un bâtiment annexe comprenant trois (3) caveaux,
- des parkings privatifs,
- des espaces verts communs.

Section	N°	Lieudit	Surface
BS	421	2 RUE FRANCOISE D'AMBOISE	00 ha 24 a 37 ca
BS	422	RUE FRANCOISE D'AMBOISE	00 ha 12 a 39 ca
BS	423	1 RUE FRANCOISE D'AMBOISE	00 ha 21 a 84 ca

Total surface : 00 ha 58 a 60 ca

Lot numéro neuf (9) :

En bordure de voie, côté Est, une maison d'habitation de type T4, désignée A9, comprenant :

- au rez-de-chaussée : hall, cuisine, séjour, wc, garage,
- au premier étage : trois chambres, salle de bains et wc,
- grenier

Et les quatre cent soixante-six /dix millièmes (466 /10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Règlement de copropriété et état descriptif de division

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry THOMAS, notaire à REZE (LOIRE-ATLANTIQUE), le 5 octobre 1998 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES, les 23 octobre 1998 et 6 janvier 1999, volume 1998P numéro 13096.

Effet relatif

Acquisition en état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître Thierry THOMAS notaire à REZE le 3 novembre 1998, publié au service de la publicité foncière de NANTES les 18 décembre 1998 et 23 février 1999, volume 1998P, numéro 15476.

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à DEUX CENT MILLE EUROS
Ci, ... 200 000,00 EUR

Article quatre

La nue-propriété des 5715 parts sociales numérotées de 2761 à 5000 et de 10 001 à 13 475 dont le titulaire est Monsieur Hilaire RONDEAU ainsi que la nue-propriété des 5715 parts sociales numérotées de 7762 à 10000 et de 13478 à 16952 dont la titulaire est Madame Marie-Madeleine RONDEAU, de la société civile dénommée "HMR PATRIMOINE" dont le siège social est à LES HERBIERS (85500), 10 impasse des Traminots au capital de 1 695 400,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 508 448 677.

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à UN MILLION CINQ CENT DEUX MILLE CENT TRENTE EUROS ET SIX CENTIMES (1 502 130,06 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :
- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 30%, soit : DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE TROIS CENT DIX-NEUF EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTIMES (225 319,51 EUR),
- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 30%, soit : DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE TROIS CENT DIX-NEUF EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTIMES (225 319,51 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de UN MILLION CINQUANTE ET UN MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET QUATRE CENTIMES,
Ci, ... 1 051 491,04 EUR

Article cinq

La nue-propriété des 21 parts sociales numérotées de 5 à 25 de la société civile dénommée "A.D.S" dont le siège social est à LES HERBIERS (85500), 10 impasse des Traminots au capital de 1 000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 491 666 145.

Evaluation

Evalué pour la totalité en pleine propriété à CENT CINQUANTE-TROIS MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET SOIXANTE ET ONZE CENTIMES (153 793,71 EUR),

Dont il y a lieu de déduire :

- l'**usufruit** réservé par le **DONATEUR**, portant sur la moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 30%, soit : VINGT-TROIS MILLE SOIXANTE-NEUF EUROS ET SIX CENTIMES (23 069,06 EUR),

- et l'**usufruit** réservé par la **DONATRICE**, portant sur l'autre moitié du bien, évalué, eu égard à son âge, à 30%, soit : VINGT-TROIS MILLE SOIXANTE-NEUF EUROS ET SIX CENTIMES (23 069,06 EUR),

Soit pour la nue-propriété d'une valeur de CENT SEPT MILLE SIX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE CENTIMES,

Ci, ... 107 655,60 EUR

Article six

Une somme d'argent d'un montant de CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS

Ci,..... 55 000,00 EUR

Article sept

Une somme d'argent d'un montant de CINQUANTE MILLE EUROS

Ci,..... 50 000,00 EUR

Ensemble ..... **1 759 146,64 EUR**

Valeur totale de la masse ..... : 1 759 146,64 EUR

DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES

Les droits que le **DONATEUR** va attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent au tiers de la masse des biens donnés et partagés soit **CINQ CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS ET VINGT ET UN CENTIMES (586 382,21 EUR)**.

TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES

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

Attributions à Monsieur Anthony RONDEAU

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- La pleine propriété du bien désigné à l'article un de la masse

A LES HERBIERS (VENDÉE) 85500 16 Bis Rue des Créneaux,

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
H	3338	16 BIS RUE DES CRENEAUX	00 ha 02 a 97 ca

D'une valeur de CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS,

Ci,..... 145 000,00 EUR

- La nue-propriété des 3 810 parts sociales de la société HMR PATRIMOINE numérotées de 2 761 à 5 000 et de 10 001 à 11 570 désignées à l'article quatre de la masse

D'une valeur de TROIS CENT CINQUANTE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET UN CENTIME,
Ci,..... 350 497,01 EUR

- la nue-propriété des 7 parts sociales de la société A.D.S numérotées de 5 à 11 désignées à l'article cinq de la masse

D'une valeur de TRENTE-CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET VINGT CENTIMES,
Ci,..... 35 885,20 EUR

- La pleine propriété de la somme d'argent désignée à l'article six de la masse

D'une valeur de CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS,
Ci,..... 55 000,00 EUR

Soit total égal à ..... 586 382,21 EUR

<u>Attributions à Monsieur David RONDEAU</u>

Il lui est attribué, ce qu' il accepte :

- La pleine propriété du bien désigné à l'article trois de la masse
A BOUGUENAIS (LOIRE-ATLANTIQUE) 44340 Rue Françoise d'Amboise,
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BS	421	2 RUE FRANCOISE D'AMBOISE	00 ha 24 a 37 ca
BS	422	RUE FRANCOISE D'AMBOISE	00 ha 12 a 39 ca
BS	423	1 RUE FRANCOISE D'AMBOISE	00 ha 21 a 84 ca

Total surface : 00 ha 58 a 60 ca

<u>Lot numéro neuf (9)</u> :

En bordure de voie, côté Est, une maison d'habitation de type T4, désignée A9, comprenant :
- au rez-de-chaussée : hall, cuisine, séjour, wc, garage,
- au premier étage : trois chambres, salle de bains et wc,
- grenier

Et les quatre cent soixante-six /dix millièmes (466 /10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

D'une valeur de DEUX CENT MILLE EUROS,
Ci,..... 200 000,00 EUR

- La nue-propriété des 3 810 parts sociales de la société HMR PATRIMOINE numérotées de 11 571 à 13 475 et de 7 762 à 9 666 désignées à l'article quatre de la masse

D'une valeur de TROIS CENT CINQUANTE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET UN CENTIME,
Ci,..... 350 497,01 EUR

- la nue-propriété des 7 parts sociales de la société A.D.S numérotées de 12 à 18 désignées à l'article cinq de la masse

D'une valeur de TRENTE-CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET VINGT CENTIMES,
Ci,..... 35 885,20 EUR

Soit total égal à ..... 586 382,21 EUR

Attributions à Madame Séverine RONDEAU

Il lui est attribué, ce qu' elle accepte :

- La pleine propriété du bien désigné à l'article deux de la masse
A LES HERBIERS (VENDÉE) 85500 16 Rue des Créneaux,
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
H	3337	16 RUE DES CRENEAUX	00 ha 02 a 98 ca

D'une valeur de CENT CINQUANTE MILLE EUROS,
Ci,..... 150 000,00 EUR

- La nue-propriété des 3 810 parts sociales de la société HMR PATRIMOINE numérotées de 9 666 à 10 000 et de 13 478 à 16 952 désignées à l'article quatre de la masse

D'une valeur de TROIS CENT CINQUANTE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET UN CENTIME,
Ci,..... 350 497,01 EUR

- la nue-propriété des 7 parts sociales de la société A.D.S numérotées de 19 à 25 désignées à l'article cinq de la masse

D'une valeur de TRENTE-CINQ MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET VINGT CENTIMES,
Ci,..... 35 885,20 EUR

- La pleine propriété de la somme d'argent désignée à l'article sept de la masse

D'une valeur de CINQUANTE MILLE EUROS,
Ci,..... 50 000,00 EUR

Soit total égal à ..... 586 382,21 EUR

QUATRIEME PARTIE
CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

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

MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au moment du décès du **DONATEUR** selon leur valeur au jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun

des enfants ayant reçu et accepté un lot dans le partage anticipé et aucune réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent n'ayant été stipulée.

CONDITIONS PARTICULIERES

EN CE QUI CONCERNE LES BIENS IMMOBILIERS ET LES SOMMES D'ARGENT PRÉSENTEMENT DONNÉS

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**.

AUTORISATION DE DISPOSER

Le **DONATEUR** déclare dès à présent :

- autoriser le **DONATAIRE**, qui accepte, à donner en garantie, sous quelque forme que ce soit, et à disposer tant à titre gratuit qu'à titre onéreux du **BIEN** donné,
- ne pas stipuler de droit de retour conventionnel au cas de prédécès du **DONATAIRE**,
- renoncer à l'action révocatoire pouvant lui profiter en cas d'inexécution des conditions de la donation prévue dans les articles 953 et 954 du Code civil
- et dispenser tout notaire, chargé d'établir l'un des actes de disposition ou de prise de garantie visés ci-dessus, de l'appeler à l'acte pour réitérer le présent accord.

Information sur le consentement à aliénation

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

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, sur les biens présentement donnés et attribués, effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.

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

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

EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX PRESENTEMENT DONNES

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**.

RESERVE DU DROIT DE RETOUR

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

- le **DONATAIRE** et tous ses descendants, quelle que soit l'origine de la filiation, viendraient à décéder avant eux,

- les descendants du **DONATAIRE** viendraient à être exclus de la succession du **DONATAIRE** prédécédé pour cause de renonciation ou d'indignité.

Le retour aura lieu de plein droit.

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

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

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

Le **DONATEUR** entend que l'exercice du droit de retour conventionnel ci-dessus réservé ne fasse pas obstacle à l'exécution de toutes donations ou de tous legs en usufruit que le **DONATAIRE** pourrait faire au profit de son conjoint ou partenaire de pacs.

Les parties sont informées que, nonobstant une telle libéralité, le **DONATEUR** pourra toujours revendiquer dans la succession du **DONATAIRE**, le droit de retour légal de l'article 738-2 du Code civil, le **DONATEUR** n'ayant pas la faculté de renoncer à ce droit de nature successorale avant l'ouverture de la succession.

DROIT DE RETOUR LEGAL DES PERE ET MERE

Lorsque le droit de retour conventionnel ne s'exerce pas, le **DONATEUR** bénéficie, en tant que père et/ou mère du **DONATAIRE**, d'un droit de retour légal du

BIEN donné s'il venait à lui prédécéder sans postérité, et ce aux termes et dans les conditions de l'article 738-2 du Code civil. Le **DONATEUR** n'a pas la faculté de renoncer à ce droit légal de nature successorale avant l'ouverture de la succession en question.

INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

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

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

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

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

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

Information sur le consentement à aliénation

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

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

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

AUTORISATION DE DISPOSER

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

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

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

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

EN CE QUI CONCERNE L'ENSEMBLE DES BIENS PRESENTEMENT DONNES

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.

CLAUSE DE RESIDUO

Ainsi que l'autorise l'article 1057 du Code civil, il est prévu qu'en cas de décès sans postérité de l'un des **DONATAIRES**, et ce après le décès du **DONATEUR**, ce qui subsistera des biens à lui donnés ou des biens qui leur auraient été le cas échéant subrogés devra, par dérogation à l'alinéa 2 de l'article 1058 du Code civil, être transmis à son ou ses codonataires aux présentes, vivant ou représenté.

Conformément aux dispositions de l'article 1051 du Code civil, ainsi que fiscalement aux dispositions de l'article 784 C du Code général des impôts, le ou les seconds gratifiés seront réputés tenir leurs droits du **DONATEUR** aux présentes.

TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

EN CE QUI CONCERNE LES BIENS IMMOBILIERS

Le **DONATAIRE** est propriétaire à compter de ce jour des biens immobiliers donnés et compris dans son attribution.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour par la perception des loyers.

Concernant le bien sis à LES HERBIERS (85500), 16 Bis rue des Créneaux :

Le bien est actuellement loué au profit de Monsieur Maxime COLLIETTE et Madame Angélique BRICOUT pour un usage d'habitation aux termes d'un bail sous seing privé établi conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 pour une durée de 3 années ayant commencé à courir le 7 décembre 2018 pour se terminer le 6 décembre 2021 et tacitement reconduit à son expiration.

Les parties font leur affaire personnelle de tous comptes de prorata de loyers, remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie et de tous comptes de charges.

La transmission du bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire soussigné.

Dès le transfert de propriété, le **DONATAIRE** sera subrogé au **DONATEUR** dans tous les droits et obligations du contrat. Le **DONATAIRE** déclare avoir une copie du bail en sa possession.

Concernant le bien sis à LES HERBIERS (85500), 16 rue des Créneaux :

Le bien est actuellement loué au profit de Madame Lise CASSIN née LUNDI pour un usage d'habitation aux termes d'un bail sous seing privé établi conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 pour une durée de 3 années ayant commencé à courir le 1er novembre 1998 pour se terminer le 31 octobre 2001 et tacitement reconduit à son expiration.

Les parties font leur affaire personnelle de tous comptes de prorata de loyers, remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie et de tous comptes de charges.

La transmission du bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire soussigné.

Dès le transfert de propriété, le **DONATAIRE** sera subrogé au **DONATEUR** dans tous les droits et obligations du contrat. Le **DONATAIRE** déclare avoir une copie du bail en sa possession.

Concernant le bien sis à BOUGUENAIS (44340), rue Françoise d'Amboise :

Le bien est actuellement loué au profit de Madame Aude RONDINEAU née DEBIARD pour un usage d'habitation aux termes d'un bail sous seing privé établi conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 pour une durée de 3 années ayant commencé à courir le 22 décembre 2021 pour se terminer le 21 décembre 2024.

La gestion location est assurée par l'Agence LENAIN, 14 rue de Saumur, 85500 LES HERBIERS.

Les parties font leur affaire personnelle, auprès de cette agence de tous comptes de prorata de loyers, remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie et de tous comptes de charges.

La transmission du bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire soussigné.

Dès le transfert de propriété, le **DONATAIRE** sera subrogé au **DONATEUR** dans tous les droits et obligations du contrat. Le **DONATAIRE** déclare avoir une copie du bail en sa possession.

EN CE QUI CONCERNE LES TITRES SOCIAUX

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

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

EXERCICE DE L'USUFRUIT

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

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

CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

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

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

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

Concernant la société « A.D.S » :

L'article 22 des statuts précise : « *Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient dans tous les cas à l'usufruitier seul* ».

Concernant la société « HMR PATRIMOINE » :

L'article 23 des statuts précise : « *Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient dans tous les cas à l'usufruitier seul* ».

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 du décès du survivant des **DONATEURS**, réserve expresse de l'usufruit des biens présentement donnés étant faite à leur profit, sans réduction au décès du prémourant, ce qui est accepté par chacun d'eux.

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

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

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

EN CE QUI CONCERNE LES SOMMES D'ARGENT

Le **DONATEUR** a remis cette somme ce jour en dehors de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes, aux **DONATAIRES**, savoir

- à Monsieur Anthony RONDEAU : par chèque n°5875321 CREDIT AGRICOLE ATLANTIQUE VENDEE
- à Madame Séverine RONDEAU : par chèque n°5875322 CREDIT AGRICOLE ATLANTIQUE VENDEE

Ainsi qu'ils le reconnaissent et en consentent bonne et valable quittance définitive.

DONT QUITTANCE

Le **DONATAIRE** a la toute propriété de la somme donnée et la jouissance de celle-ci dès ce jour.

CONDITIONS GENERALES

La donation 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 le ou 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.

En ce qui concerne les biens sis à LES HERBIERS (VENDÉE) 16 Rue des Créneaux et 16 Bis Rue des Créneaux

Le **DONATEUR** déclare :

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

En ce qui concerne le bien sis à BOUGUENAIS (LOIRE-ATLANTIQUE) Rue Françoise d'Amboise

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 :

Il résulte de l'acte reçu par Maître Thierry THOMAS, Notaire à REZE, le 3 novembre 1998, contenant vente par la société LES TERRASSES DU VERGER à Monsieur et Madame RONDEAU, susvisé, ce qui suit littéralement rapporté :

« ***Rappel de servitudes***

Aux termes d'un acte reçu par Maître THOMAS, Notaire à REZE, les 22 et 23 juillet 1998, (…) il a été constitué la servitude suivante, ci-après littéralement rapportée, savoir :

CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE

Pour accéder aux propriétés de :

- *la SARL FRANCE TERRE AMENAGEMENT OUEST, cadastrée section BS numéros 410, 415 et 416,*
- *et de la SCI LA NAVALE cadastrée section BS numéros 412 et 413,*

La SARL FRANCE TERRE AMENAGEMENT OUEST concède à la SCI LA NAVALE et à elle-même, SARL FRANCE TERRE AMENAGEMENT OUEST, une servitude réelle et perpétuelle de passage à tous usages qui grèvera l'ensemble de sa parcelle cadastré section BS numéro 414 pour une contenance de douze ares deux centiares (12a 02ca), et bénéficiera aux fonds de la SARL FRANCE TERRE AMENAGEMENT et de la SCI NAVALE, ainsi que sur la parcelle BS 411 de quinze (15) centiares.

Tel qu'indiqué en teinte jaune sur le plan qui demeure ci-joint et annexé après mention.

Fonds dominant :

Les immeubles cadastrés :

- *section BS numéro 412 pour une contenance de treize ares trente-six centiares (13a 36ca),*
- *section BS numéro 413 pour une contenance de soixante-dix centiares (70 ca),*

propriété de la SCI LA NAVALE,

- *section BS numéro 410 pour une contenance de cinquante-huit centiares (58ca),*
- *section BS numéro 415 pour une contenance de vingt et un ares et soixante-treize centiares (21a 73ca),*
- *section BS numéro 416 pour une contenance de vingt-trois ares et soixante-dix-neuf centiares (23a 79ca),*

propriété de la SARL FRANCE TERRE AMENAGEMENT OUEST,

Fonds servant :

L'immeuble cadastré section BS numéro 414 pour une contenance de douze ares deux centiares (12a 02ca), et BS numéro 411 pour quinze (15) centiares,

propriété de la SARL FRANCE TERRE AMENAGEMENT OUEST

Effet relatif de ces parcelles indiqué ci-dessus sous le titre « EXPOSE »

Un plan de cadastre faisant apparaître les propriétés de la SARL FRANCE TERRE AMENAGEMENT OUEST et de la SCI LA NAVALE, demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Mention des présentes est consentie et pourra être faite partout où besoin sera.

Charges et Conditions

Le droit de passage piéton et véhicule pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par la SARL FRANCE TERRE AMENAGEMENT

OUEST et la SCI LA NAVALE, leurs membres, leurs domestiques et employés, leurs invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

Charges d'entretien

L'entretien de cette servitude de passage sera à la charge de la SARL FRANCE TERRE AMENAGEMENT OUEST, propriétaire du fonds servant."

Etant ici précisé que :

- les parcelles cadastrées section BS numéros 410 et 416 ont été réunies pour former la parcelle cadastrée section BS numéro 421,
- les parcelles cadastrées section BS numéros 408, 411 et 414 ont été réunies pour former la parcelle cadastrée section BS numéro 422,
- les parcelles cadastrées section BS numéros 409 et 415 ont été réunies pour former la parcelle cadastrée section BS numéro 423,

Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre n°2757 publié au service de la publicité foncière de NANTES le 16 novembre 2000, volume 2000P, numéro 15244.

COPROPRIETE

La copropriété est immatriculée sous le numéro AB6543433.

La donation a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont le **DONATAIRE** a pris connaissance, et dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît. Le **DONATAIRE** déclare être en possession de de l'ensemble des documents relatifs à la copropriété.

Le **DONATEUR** déclare que l'assemblée générale des copropriétaires pour l'année en cours n'a pas encore eu lieu.

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

Spécialement, il s'engage à acquitter au jour de la jouissance des **BIENS**, la quote-part des dépenses communes de l'immeuble. A ce titre, le **DONATEUR** déclare être à jour du règlement des charges attachées à son lot et déclare qu'il n'existe pas travaux votés en assemblée générale qui n'auraient pas été réglés à ce jour.

Afin de rendre opposable au syndicat de copropriété le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé.

SOCIETE

Il résulte de l'article 12 des statuts de la société « HMR PATRIMOINE » ce qui suit littéralement rapporté : « *La cession des parts est libre entre associés, au profit d'un conjoint, ascendant ou descendant du cédant, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales* ».

En conséquence, les présentes ne sont pas soumises à l'agrément de l'assemblée générale des associés s'agissant de la transmission de la nue-propriété des parts sociales de la société « HMR PATRIMOINE ».

Il résulte de l'article 10 des statuts de la société « ADS » ce qui suit littéralement rapporté : « *Même entre associés, entre ascendants, entre descendants, les parts ne peuvent être transmises, à quelque titre que ce soit, qu'avec l'agrément de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix* ».

En conséquence, les présentes sont soumises à l'agrément de l'assemblée générale des associés s'agissant de la transmission de la nue-propriété des parts sociales de la société « ADS ». Ledit agrément a été délivré ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal d'assemblée générale dont une copie demeure annexée aux présentes.

Le **DONATEUR** et le **DONATAIRE** donnent tous pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités auprès du greffe ainsi que pour la modification des statuts requises par les présentes.

SYNDIC

En ce qui concerne le bien sis à LES HERBIERS (VENDÉE) 16 Bis Rue des Créneaux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

En ce qui concerne le bien sis à LES HERBIERS (VENDÉE) 16 Rue des Créneaux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

En ce qui concerne le bien sis à BOUGUENAIS (LOIRE-ATLANTIQUE) Rue Françoise d'Amboise

Le syndic actuel de l'immeuble est :

GUERLESQUIN ET ASSOCIES, 72 Boulevard de la Prairie au Duc, 44200 NANTES (LOIRE-ATLANTIQUE)

SITUATION HYPOTHECAIRE

En ce qui concerne le bien sis à LES HERBIERS (VENDÉE) 16 Bis Rue des Créneaux

Un état hypothécaire obtenu à la date du 17 octobre 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

En ce qui concerne le bien sis à LES HERBIERS (VENDÉE) 16 Rue des Créneaux

Un état hypothécaire obtenu à la date du 17 octobre 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

En ce qui concerne le bien sis à BOUGUENAIS (LOIRE-ATLANTIQUE) Rue Françoise d'Amboise

Un état hypothécaire obtenu à la date du 22 octobre 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

DISPENSE DE PRODUCTION DE DOCUMENTS D'URBANISME

Le **DONATAIRE** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le **DONATEUR** de son devoir de délivrer au **DONATAIRE** une information complète.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des	Contrôle de l'installation existante	3 ans

	eaux usées		
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Des états des risques en date du 21 octobre 2024 sont annexés.

Ceux-ci comportent notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

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.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

En ce qui concerne les biens sis à LES HERBIERS (VENDÉE) 16 Rue des Créneaux et 16 Bis Rue des Créneaux

Les biens immobiliers présentement donnés dépendent de la communauté existante entre Monsieur Hilaire RONDEAU et Madame Marie-Madeleine RONDEAU savoir :

Le terrain :

Par suite de l'acquisition qu'ils en ont fait de :

La société dénommée « **Société d'Economie Mixte pour l'Aménagement et le Développement Economique de la Vendée** » **(S.O.D.E.V),** société anonyme au capital de deux millions cinq cent mille francs (2 500 000,00 frs) ayant son siège social à la Préfecture de la Vendée,

Suivant acte reçu par Maître Jean-Paul FABIEN, Notaire à LA ROCHE-SUR-YON, le 28 septembre 1989.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal taxe sur la valeur ajoutée incluse de QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE SEPT CENT SEIZE FRANCS ET DIX CENTIMES (84 716,10 FRS) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON, le 28 novembre 1989, volume 7818, numéro 13.

Les constructions :

Pour les avoir fait édifier des deniers de la communauté, suivant permis de construire délivré par Monsieur le Maire de LES HERBIERS le 27 septembre 1989 sous le numéro 85 109 89 JB148.

Le **DONATEUR** déclare ne pas être en mesure de fournir la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

En ce qui concerne le bien sis à BOUGUENAIS (LOIRE-ATLANTIQUE) Rue Françoise d'Amboise

Le bien immobilier présentement donné dépend de la communauté existante entre Monsieur Hilaire RONDEAU et Madame Marie-Madeleine RONDEAU par suite de l'acquisition qu'ils en ont fait en état futur d'achèvement de :

La société dénommée « **LES TERRASSES DU VERGER** », société civile immobilière au capital de 10.000 francs, ayant son siège social à NANTES (44000), 42 Quai de Versailles, identifiée sous le numéro 419 760 905 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES,

Suivant acte reçu par Maître Thierry THOMAS, Notaire à REZE, le 3 novembre 1998.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal et acte en mains, taxe sur la valeur ajoutée incluse, de HUIT CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE FRANCS (883 000,00 FRS) payé comptant et quittancé dans l'acte à concurrence de DEUX CENT VINGT MILLE SEPT CENT CINQUANTE FRANCS (220 750,00 FRS), le surplus ayant été stipulé payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES les 18 décembre 1998 et 23 février 1999, volume 1998P, numéro 15476.

Antérieurement, le bien immobilier appartenait à la société **LES TERRASSES DU VERGER :**

Concernant les parcelles anciennement cadastrées section BS numéro 410, 414, 415 et 416 :

Pour les avoir acquises de la société dénommée « **FRANCE TERRE AMENAGEMENT OUEST** », société à responsabilité limitée, au capital de 50.000 francs, dont le siège social est à MEUDON (92190), 45 bis route des Gardes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro B 401 800 396,

Suivant acte reçu par Maître Thierry THOMAS, Notaire à REZE, les 22 et 23 juillet 1998.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de NEUF CENT VINGT-SIX MILLE FRANCS (926 000,00 FRS) hors taxe, payé comptant et quittancé aux termes dudit acte à concurrence de QUATRE CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS (476 000,00 EUR), le surplus ayant été stipulé payable au plus tard le 22 janvier 1999 sans intérêt, avec dispense de prendre inscription de privilège de vendeur et d'action résolutoire.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES le 22 septembre 1998, volume 1998P, numéro 11623.

Concernant les parcelles anciennement cadastrées section BS numéros 408 et 409 :

Pour les avoir acquises d'**ELECTRICITE DE FRANCE**, Service National, Etablissement Public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à PARIS (8ème arrondissement), 2 rue Louis Murat, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 552 081 317,

Suivant acte reçu par Maître BREGEON, Notaire à NANTES, le 5 octobre 1998, contenant cession à titre gratuit.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTES le 23 novembre 1998, volume 1998P, numéro 14261.

DECHARGE RESPECTIVE

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

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

PRESOMPTION DE PROPRIETE

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

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

DECLARATIONS FISCALES

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

La situation fiscale est la suivante :

Monsieur Anthony RONDEAU a reçu de Madame Marie-Madeleine RONDEAU :

Part lui revenant :	293 191,11 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	293 191,11 €
Abattement dons somme d'argent applicable :	- 31 865,00 €
Abattement dons somme d'argent déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement dons somme d'argent utilisé :	- 27 500,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 100 000,00 €
Part nette taxable :	165 691,11 €
Calcul des droits :	
8 072,00 x 5% :	403,60 €
4 037,00 x 10% :	403,70 €
3 823,00 x 15% :	573,45 €
149 759,11 x 20% :	29 951,82 €
Total des droits :	31 333,00 €
Droits à payer :	31 333,00 €

Monsieur Anthony RONDEAU a reçu de Monsieur Hilaire RONDEAU :

Part lui revenant :	293 191,11 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	293 191,11 €
Abattement dons somme d'argent applicable :	- 31 865,00 €
Abattement dons somme d'argent déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement dons somme d'argent utilisé :	- 27 500,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 100 000,00 €
Part nette taxable :	165 691,11 €
Calcul des droits :	
8 072,00 x 5% :	403,60 €
4 037,00 x 10% :	403,70 €

3 823,00 x 15% :	573,45 €
149 759,11 x 20% :	29 951,82 €
Total des droits :	31 333,00 €
Droits à payer :	31 333,00 €

Monsieur David RONDEAU a reçu de Madame Marie-Madeleine RONDEAU :

Part lui revenant :	293 191,11 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	293 191,11 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 100 000,00 €
Part nette taxable :	193 191,11 €
Calcul des droits :	
8 072,00 x 5% :	403,60 €
4 037,00 x 10% :	403,70 €
3 823,00 x 15% :	573,45 €
177 259,11 x 20% :	35 451,82 €
Total des droits :	36 833,00 €
Droits à payer :	36 833,00 €

Monsieur David RONDEAU a reçu de Monsieur Hilaire RONDEAU :

Part lui revenant :	293 191,11 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	293 191,11 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 100 000,00 €
Part nette taxable :	193 191,11 €
Calcul des droits :	
8 072,00 x 5% :	403,60 €
4 037,00 x 10% :	403,70 €
3 823,00 x 15% :	573,45 €
177 259,11 x 20% :	35 451,82 €
Total des droits :	36 833,00 €
Droits à payer :	36 833,00 €

Madame Séverine RONDEAU a reçu de Madame Marie-Madeleine RONDEAU :

Part lui revenant :	293 191,11 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €

Part imposable :	293 191,11 €
Abattement dons somme d'argent applicable :	- 31 865,00 €
Abattement dons somme d'argent déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement dons somme d'argent utilisé :	- 25 000,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 100 000,00 €
Part nette taxable :	168 191,11 €
Calcul des droits :	
8 072,00 x 5% :	403,60 €
4 037,00 x 10% :	403,70 €
3 823,00 x 15% :	573,45 €
152 259,11 x 20% :	30 451,82 €
Total des droits :	31 833,00 €
Droits à payer :	31 833,00 €

Madame Séverine RONDEAU a reçu de Monsieur Hilaire RONDEAU :

Part lui revenant :	293 191,11 €
A déduire montant des exonérations :	- 0,00 €
A déduire donation(s) incorporée(s) :	- 0,00 €
Part imposable :	293 191,11 €
Abattement dons somme d'argent applicable :	- 31 865,00 €
Abattement dons somme d'argent déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement dons somme d'argent utilisé :	- 25 000,00 €
Abattement applicable :	- 100 000,00 €
Abattement déjà utilisé :	- 0,00 €
Abattement utilisé :	- 100 000,00 €
Part nette taxable :	168 191,11 €
Calcul des droits :	
8 072,00 x 5% :	403,60 €
4 037,00 x 10% :	403,70 €
3 823,00 x 15% :	573,45 €
152 259,11 x 20% :	30 451,82 €
Total des droits :	31 833,00 €
Droits à payer :	31 833,00 €
Total des droits à payer	**199 998,00 €**

-

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.

FORMALITE FUSIONNEE

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

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

L'acte sera publié savoir :

En ce qui concerne le bien sis à LES HERBIERS (85500), 16 bis rue des Créneaux au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON :

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 CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (145 000,00 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 CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (145 000,00 EUR) :

				Montant à payer
145 000,00	x	0,60%	=	870,00
870,00	x	2,37%	=	21,00
		TOTAL		891,00

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	145 000,00	0,10%	145,00

En ce qui concerne le bien sis à LES HERBIERS (85500), 16 rue des Créneaux au service de la publicité foncière de LA ROCHE-SUR-YON :

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 CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 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 CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR) :

				Montant à payer
150 000,00	x	0,60%	=	900,00
900,00	x	2,37%	=	21,00

TOTAL	921,00

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	150 000,00	0,10%	150,00

En ce qui concerne le bien sis à BOUGUENAIS (44340), rue Françoise d'Amboise, au service de la publicité foncière de NANTES :

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 MILLE EUROS (200 000,00 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 MILLE EUROS (200 000,00 EUR) :

				Montant à payer
200 000,00	x	0,60%	=	1 200,00
1 200,00	x	2,37%	=	28,00
		TOTAL		1 228,00

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	200 000,00	0,10%	200,00

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 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.

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 : scp.dablemont.deblandere@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.

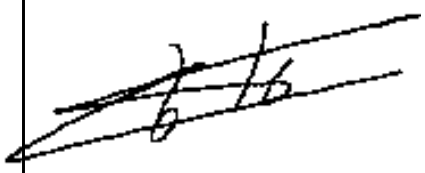
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

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.

M. RONDEAU Hilaire a signé à LES HERBIERS le 29 octobre 2024	
Mme RONDEAU Marie-Madeleine a signé à LES HERBIERS le 29 octobre 2024	
M. RONDEAU David a signé à LES HERBIERS le 29 octobre 2024	
M. RONDEAU Anthony a signé à LES HERBIERS le 29 octobre 2024	
Mme RONDEAU Séverine a signé à LES HERBIERS le 29 octobre 2024	

et le notaire Me DABLEMONT STÉPHANE a signé

à LES HERBIERS
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
LE VINGT NEUF OCTOBRE

