

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
ETAMPES

Le 24/04/2025 Dossier 2025 00008449, référence 9104P61 2025 N 00917

Enregistrement : 3353 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Trois mille trois cent cinquante-trois Euros

Montant reçu : Trois mille quatre cent soixante-dix-huit Euros

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ

LE QUATRE AVRIL

A VIGNEUX SUR SEINE (91270), 16bis rue Raymond Ballet, au siège de
l'office notarial,

Maître Laurent VINCIGUERRA soussigné, notaire, titulaire d'un office
notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de
notaires (CRPCEN) sous le numéro 91051 et domicilié à VIGNEUX SUR SEINE
(91270), 16bis rue Raymond Ballet,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte
authentique sur support électronique, contenant :

DONATION ENTRE VIFS

IDENTIFICATION DES PARTIES A L'ACTE

DONATEURS

Monsieur Clément Louis CROZAS, retraité, et Madame Annick, Roselyne,
Joëlle PARENT, retraitée, demeurant ensemble à VIGNEUX SUR SEINE (91270),
104, rue des Acacias,

Nés savoir :

- Monsieur CROZAS à FOUGERES (35300), le 9 février 1949,
 - Madame PARENT à MANTES-LA-JOLIE (78200), le 5 septembre 1955.
- Mariés à la mairie de SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (91700), le 19 juin
1976.

Soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut
de contrat de mariage préalable à leur union.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Tous deux de nationalité française.

Ayant tous deux la qualité de « Résidents » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés « DONATEUR » sans égard à leur intervention directe ou par mandataire ; en outre, ce terme sera employé au masculin et désignera indifféremment les personnes physiques ci-dessus, homme ou femme.

D'UNE PART

DONATAIRE

Monsieur Vincent Michel Franck **CROZAS**, syndic de copropriété, demeurant à VIGNEUX SUR SEINE (91270), 45, rue du Bois,
Né à LONGJUMEAU (91160), le 28 décembre 1976.
Célibataire.

Non soumis à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé « DONATAIRE », sans égard à son intervention directe ou par mandataire ; en outre, ce terme sera employé au masculin et désignera indifféremment la personne physique ci-dessus, homme ou femme.

D'AUTRE PART

LIEN DE PARENTE – QUALITES DU DONATAIRE

Monsieur Vincent CROZAS est l'enfant et seul présomptif héritier pour la totalité (1/1) de Monsieur Clément CROZAS et Madame Annick PARENT.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Clément **CROZAS** et Madame Annick **PARENT** sont ici présents.
- Monsieur Vincent **CROZAS** est ici présent.

CAPACITE DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants le cas échéant, qu'il n'existe de leur chef aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la donation objet du présent acte.

Elles déclarent notamment :

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été frappées d'une procédure de sauvegarde judiciaire, et qu'elles ne sont pas et qu'elles n'ont jamais été en état de faillite personnelle, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;
- qu'elles ne sont ni placées sous une mesure de protection juridique des majeurs, ni frappées d'aucune interdiction légale, et qu'aucune procédure susceptible de restreindre leur capacité civile n'est en cours ;
- qu'elles ne sont pas concernées par les dispositions relatives à l'aide sociale.

PROJET D'ACTE

Les parties aux présentes reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un

projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles, notamment quant à leurs engagements respectifs.

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE DENOMMEE

« A2C IMMO »

Les caractéristiques de la société « A2C IMMO », dont les parts sociales font l'objet des présentes, sont les suivantes :

1°/ Identification

Dénomination sociale : A2C IMMO

Numéro d'immatriculation : 487716474 (RCS de EVRY COURCOURONNES)

Date d'immatriculation : 27 décembre 2005

2°/ Renseignements relatifs à la personne morale

Forme juridique : Société à responsabilité limitée

Capital : 7 500,00 €

Sigle : A2C IMMO

Adresse du siège social : 29, rue Molière à VIGNEUX SUR SEINE (91270)

Durée de la société : 99 ans

Constitution : création

3°/ Administration

Gérant : Monsieur Vincent Michel Franck CROZAS

4°/ Agrément

Monsieur Vincent CROZAS, donataire aux présentes, ayant la qualité de d'associé - gérant, la présente donation à titre de partage anticipé est dispensée de tout agrément en vertu des dispositions des statuts.

DONATION

Le DONATEUR fait donation entre vifs **EN AVANCEMENT DE PART SUCCESSORALE**, au DONATAIRE qui accepte expressément, de la **NUE-PROPRIETE** des biens dont la désignation suit :

BIENS DONNES

BIENS COMMUNS

ARTICLE 1

La **NUE-PROPRIETE** de 78 parts, d'une valeur, pour la toute propriété, de UN MILLION QUATORZE MILLE EUROS (1 014 000,00 €), chaque part étant évaluée à TREIZE MILLE EUROS (13 000,00 €).

L'usufruit réservé par Monsieur Clément CROZAS, compte tenu de son âge évalué à 30 %, s'élève à CENT CINQUANTE-DEUX MILLE CENT EUROS (152 100,00 €), et l'usufruit réservé par Madame Annick PARENT, compte tenu de son âge évalué à 40%, s'élève à DEUX CENT DEUX MILLE HUIT CENTS EUROS (202 800,00 €).

Par suite, il ressort, pour la seule **NUE-PROPRIETE** donnée, une valeur de SIX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE CENT EUROS (659 100,00 €).

TOTAL des biens donnés : SIX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE CENT EUROS (659 100,00 €)

Ci, 659 100,00 €

Etant précisé que la valeur en pleine propriété de la totalité des biens donnés s'élève à UN MILLION QUATORZE MILLE EUROS (1 014 000,00 €).

RECAPITULATIF DU MONTANT DES BIENS DONNES

- La totalité en nue-propriété de 78 parts, pour une valeur de SIX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE CENT EUROS (659 100,00 €)

Ci 659 100,00 €

- Montant total donné par Monsieur Clément CROZAS : TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENTS EUROS

Ci, 354 900,00 €

- Montant total donné par Madame Annick PARENT : TROIS CENT QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS

Ci, 304 200,00 €

PROPRIETE-JOUISSANCE

BIENS MOBILIERS

S'agissant de biens mobiliers communs, le DONATAIRE n'en aura la jouissance qu'à compter du décès du survivant des donateurs, lesquels font réserve expresse à leur profit et au profit du survivant d'eux de l'usufruit de ces biens, pour en jouir pendant leur vie et celle du survivant d'eux, sans réduction au décès du prémourant.

Donation réciproque de l'usufruit réservé

Chacun des donateurs se fait donation réciproque et éventuelle, ce que l'autre accepte, de l'usufruit ainsi réservé afin qu'au décès du prémourant d'entre eux cet usufruit soit entièrement réversible sur la tête et au profit du survivant qui continuera d'en jouir dans les mêmes conditions.

CONDITIONS PARTICULIERES DE LA DONATION

DROIT DE RETOUR CONVENTIONNEL

Le DONATEUR réserve expressément le droit de retour conventionnel prévu par l'article 951 du Code civil, sur tous les biens par lui donnés pour le cas où le DONATAIRE viendrait à décéder avant lui et où les enfants ou descendants dudit DONATAIRE viendraient eux-mêmes à décéder sans postérité avant le DONATEUR.

Pour l'exercice de ce droit de retour, il est formellement convenu que Monsieur Clément CROZAS et Madame Annick PARENT reprendront chacun, l'intégralité des biens par eux respectivement donnés, à l'exclusion de tous autres.

L'exercice éventuel du droit de retour ainsi réservé ne remettra pas en cause les donations faites au DONATAIRE survivant, lesquelles seront au contraire entièrement maintenues.

INTERDICTION D'ALIENER

En raison des charges et réserves stipulées aux présentes, le DONATEUR interdit formellement au DONATAIRE, qui s'y soumet, d'aliéner sans son concours et son consentement exprès les biens par lui donnés soumis auxdites charges et réserves, et ce à peine de nullité de ces aliénations et de révocation des présentes.

Conformément aux obligations édictées par l'article 900-1 du Code civil, cette interdiction est limitée à la vie du DONATEUR.

Néanmoins, le DONATEUR pourra, si bon lui semble, décider de renoncer à la présente interdiction.

ACTION REVOCATOIRE

A défaut par le DONATAIRE d'exécuter les charges et conditions prévues au présent acte, le DONATEUR pourra faire prononcer la révocation de la donation contre le DONATAIRE défaillant, trente (30) jours après une simple mise en demeure restée infructueuse.

EXCLUSION DE COMMUNAUTE OU SOCIETE D'ACQUETS OU INDIVISION

Le DONATEUR stipule expressément, comme condition de la présente donation, que les biens objet des présentes ne devront faire partie d'aucune communauté existante ou à venir du DONATAIRE, ni d'aucune société d'acquêts ou d'indivision, que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou lors d'un changement de régime matrimonial ou par la signature d'un pacte civil de solidarité.

Cette interdiction s'appliquera également aux biens qui viendraient à leur être subrogés.

Cette interdiction est limitée à la vie du DONATEUR.

RAPPORT

MODALITES DU RAPPORT

Les parties précisent qu'elles n'entendent apporter aucune dérogation aux règles légales relatives au rapport à faire par le DONATAIRE à raison de la présente donation.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La présente donation est faite sans aucune charge à l'exception de celles sus-visées.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A LA NATURE DES BIENS DONNES

INTERVENTIONS

1 - Le Gérant de la Société

Conformément aux dispositions du Code civil, à l'instant intervient :
Monsieur Vincent Michel Franck CROZAS

En sa qualité de gérant de la société dont dépendent les droits sociaux donnés, déclare :

- accepter au nom de la société la présente donation,
- en avoir pris acte,
- dispenser les parties de toute notification nécessaire.

Le gérant déclare que les parts ci-dessus appartiennent bien au DONATEUR

et qu'elles sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement.

Le gérant précise également qu'il n'y a pas de règlement amiable en cours.

AVERTISSEMENTS

LIES AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Le DONATEUR et le DONATAIRE reconnaissent avoir été informés par le Notaire soussigné des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts ci-après reprises :

« Est réputé, au point de vue fiscal, faire partie, jusqu'à preuve contraire, de la succession de l'usufruitier, toute valeur mobilière, tout bien meuble ou immeuble appartenant, pour l'usufruit, au défunt et, pour la nue-propriété, à l'un de ses présomptifs héritiers ou descendants d'eux, même exclu par testament ou à ses donataires ou légataires institués, même par testament postérieur, ou à des personnes interposées, à moins qu'il y ait eu donation régulière et que cette donation, si elle n'est pas constatée dans un contrat de mariage, ait été consentie plus de trois mois avant le décès ou qu'il y ait eu démembrement de propriété effectué à titre gratuit, réalisé plus de trois mois avant le décès, constaté par acte authentique et pour lequel la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème prévu à l'article 669.

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.

Sont réputées personnes interposées les personnes désignées dans l'article 911, deuxième alinéa, du code civil.

Toutefois, si la nue-propriété provient à l'héritier, au donataire, au légataire ou à la personne interposée d'une vente ou d'une donation à lui consentie par le défunt, les droits de mutation acquittés par le nu-propriétaire et dont il est justifié sont imputés sur l'impôt de transmission par décès exigible à raison de l'incorporation des biens dans la succession. »

Les parties se déclarent parfaitement informées des conséquences pécuniaires pour le DONATAIRE de la réintégration dans le patrimoine du DONATEUR des biens donnés en démembrement de propriété et du complément de droits dont ils devront s'acquitter en cas de décès du DONATEUR dans les trois mois des présentes.

LIES AUX AIDES SOCIALES

Le notaire soussigné a donné lecture au DONATEUR et au DONATAIRE des dispositions de l'article L. 132-8 du Code de l'action sociale et des familles qui dispose notamment :

« Des recours sont exercés selon le cas par l'Etat ou le département :

1° ...

2° Contre le donataire, lorsque la donation est intervenue postérieurement à la demande d'aide sociale ou dans les dix ans qui ont précédé cette demande ;

..... »

A cet égard, le DONATEUR déclare qu'à ce jour, il n'a déposé auprès des services compétents, aucun dossier de demande d'une quelconque aide sociale.

Le DONATEUR et le DONATAIRE déclarent avoir été informés par le notaire soussigné que si le DONATEUR devait demander une aide sociale récupérable dans les 10 ans qui suivent la présente donation, l'état ou le département bénéficierait d'un recours en récupération de l'aide sociale à l'encontre du DONATAIRE ; lequel recours s'exercerait dès le premier euro dans la limite et sur la valeur des biens présentement donnés d'après leur valeur au jour de la récupération et leur état à ce jour.

LIES A L'ARTICLE 924-4 DU CODE CIVIL

Le notaire soussigné a attiré l'attention du DONATAIRE sur les dispositions de l'article 924-4 du Code civil et sur la nécessité d'un consentement donné en application de ces dispositions, soit par le DONATEUR en cas de constitution de droit réels sur les biens présentement donnés, soit par le DONATEUR ainsi que par ses présomptifs héritiers réservataires en cas d'aliénation des mêmes biens, afin qu'aucune action en réduction ou en revendication ne puisse alors être exercée contre le tiers détenteur.

CONSULTATION DU BODACC

Le notaire soussigné déclare avoir consulté le Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciale pour toutes les parties à l'acte.

FISCALITE

DECLARATIONS

1°/ CONCERNANT LA VALEUR DES BIENS

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la valeur des biens donnés et partagés est évaluée comme suit :

a/ Biens donnés par Monsieur Clément CROZAS :

- la moitié des biens de communauté d'une valeur en pleine propriété de CINQ CENT SEPT MILLE EUROS (507 000,00 €) ;

Monsieur Clément CROZAS étant âgé de soixante-seize ans, l'usufruit réservé par lui est évalué à CENT CINQUANTE-DEUX MILLE CENT EUROS (152 100,00 €).

Par suite, il ressort, pour la seule nue-propriété donnée, une valeur de TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENTS EUROS (354 900,00 €).

Soit un montant total donné par Monsieur Clément CROZAS de TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENTS EUROS (354 900,00 €).

b/ Biens donnés par Madame Annick PARENT :

- la moitié des biens de communauté d'une valeur en pleine propriété de CINQ CENT SEPT MILLE EUROS (507 000,00 €) ;

Madame Annick PARENT étant âgée de soixante-neuf ans, l'usufruit réservé par elle est évalué à DEUX CENT DEUX MILLE HUIT CENTS EUROS (202 800,00 €).

Par suite, il ressort, pour la seule nue-propriété donnée, une valeur de TROIS CENT QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS (304 200,00 €).

Soit un montant total donné par Madame Annick PARENT de TROIS CENT QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS (304 200,00 €).

2°/ EXONERATION : TRANSMISSION DE PARTS OU ACTIONS - PACTE DUTREIL

Concernant les parts de la société « A2C IMMO » figurant sous l'**ARTICLE UN** de la masse des biens donnés, les parties entendent bénéficier de l'exonération partielle des droits de mutation édictée par l'article 787 B du Code général des impôts.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des conditions de l'exonération de droits de mutation à titre gratuit à concurrence des trois quarts de la valeur des titres prévue audit article.

A cet effet, les parties font les déclarations suivantes :

- le DONATEUR est titulaire de 80 parts numérotées de 1 à 80 de la société « A2C IMMO » au capital de 7 500,00 €, divisé en 100 parts de 75 euros chacune, dont le siège est à VIGNEUX SUR SEINE (91270), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de EVRY COURCOURONNES, le 27 décembre 2005, immatriculée au RCS d'EVRY sous le numéro 487716474 et identifiée au SIRET sous le numéro 48771647400027 ;

- ladite société, actuellement dirigée par Monsieur Vincent CROZAS, DONATAIRE, lui-même propriétaire, avant la présente donation de 20 parts de ladite société numérotées 81 à 100 et agissant en sa qualité de gérant, laquelle société exploite un fonds d'entreprise libérale de syndic de copropriété – agence immobilière, sis à VIGNEUX SUR SEINE (91270), 29, Rue Molière, immatriculée au RCS d'EVRY sous le numéro 487716474 et identifiée au SIRET sous le numéro 48771647400027 ;

- Le DONATAIRE prend l'engagement pour lui et ses et ses ayants cause à titre gratuit, héritiers, donataires ou légataires, de conserver les titres de la société susmentionnée qui lui ont été donnés, soit 78 parts, pendant une durée de quatre ans à compter du 7 mars 2025, date à laquelle prendra fin l'engagement collectif de conservation signé entre le DONATEUR et Monsieur Vincent CROZAS, DONATAIRE, aux termes d'un acte sous signature privée en date du 7 mars 2025 à VIGNEUX SUR SEINE (91270) dûment enregistré au SDE d'ETAMPES le 13 mars 2025, dossier 2025 00005200 référence 9104P61 2025 A 00785, enregistrement : 125,00 €.

- Il s'engage expressément, pendant la durée de l'engagement de conservation de titres prévue ci-dessus et pendant un délai de trois ans à compter de la date de la transmission à titre gratuit, soit jusqu'au 4 avril 2028, à poursuivre ses fonctions de dirigeant de ladite société, en qualité de gérant de la SARL.

A l'appui de la demande d'exonération partielle, les documents suivants seront déposés au service des impôts compétent, en même temps que la présente donation, savoir :

- une attestation de la société « RP EXPERTISE ET CONSEILS » société d'expertise comptable, 17, Rue Delescluze 94270 LE KREMLIN BICETRE en date du 5 mars 2025 justifiant que la société A2C IMMO exerce une activité commerciale au sens de l'article 787 B du Code Général des Impôts et est donc éligible au régime de faveur du pacte Dutreil ;

- une copie de l'acte enregistré constatant l'engagement collectif de conservation des titres ;

- une attestation de la société « A2C IMMO » certifiant que l'engagement collectif de conservation dont il vient d'être question et repris par le DONATAIRE est toujours en cours à ce jour et porte sur au minimum 34 % des droits de vote et des droits financiers attachés aux titres émis par cette société, y compris les parts

transmises au DONATAIRE.

Enfin, les parties déclarent :

- être informées que le maintien de l'exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit susvisée est subordonné à la remise à l'administration, d'une attestation transmise par la société au DONATAIRE certifiant que les conditions de l'engagement ont été respectées en continu jusqu'à leur terme. L'attestation devra impérativement être transmise par le DONATAIRE à l'administration dans un délai de trois mois à compter du terme de l'engagement individuel de conservation ;

- être informées qu'à compter de la transmission et pendant toute la durée de l'engagement collectif de conservation, l'administration pourra demander au DONATAIRE, ou à ses ayants cause à titre gratuit, héritiers donataires ou légataires, une attestation de la société justifiant du respect, de manière continue depuis la date de transmission, de l'engagement collectif de conservation et du pourcentage que les titres doivent représenter.

Le DONATAIRE disposera d'un délai de trois mois à compter de la demande de l'administration pour fournir ladite attestation ;

- être averties qu'en cas de non-respect des dispositions légales, les droits dont la mutation est exonérée seront rappelés conformément à l'article 1840 G ter du Code général des impôts, majorés de l'intérêt de retard prévu par l'article 1727 du Code général des impôts.

Ces titres, d'une valeur vénale de SIX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE CENT EUROS (659 100,00 €) sont exonérés des droits de mutation à titre gratuit à concurrence de 75% de la valeur du bien, soit QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE TROIS CENT VINGT-CINQ EUROS (494 325,00 €).

Reste taxable CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (164 775,00 €).

3°/ CONCERNANT LES DONATIONS ANTERIEURES

Pour l'application des dispositions de l'article 784 du Code général des impôts, les parties déclarent qu'au cours des QUINZE dernières années :

Aux termes d'un acte de donation reçu par Maître Laurent VINCIGUERRA notaire à VIGNEUX SUR SEINE (91270) 16 bis, Rue Raymond Ballet, en date du **7 mars 2025**, en cours d'enregistrement auprès du SDE d'ETAMPES, Monsieur Clément CROZAS et Madame Annick PARENT ont donné à Monsieur Vincent CROZAS, la NUE-PROPRIETE de 39 parts sociales de la société dénommée « SCI ANNICK CLEMENT VINCENT CROZAS – ACVC », numéro d'immatriculation : 531936425 (RCS de EVRY), d'un montant de SOIXANTE-CINQ MILLE HUIT CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-NEUF CENTIMES (65 847,89 €), dont TRENTE-CINQ MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-SIX EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (35 456,56 €) représentant le montant donné par Monsieur Clément CROZAS et TRENTE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (30 391,33 €) par Madame Annick PARENT.

Pour le calcul des droits de mutation à titre gratuit, cette donation datant de moins de QUINZE ans par rapport à la date de ce jour, elle sera prise en compte pour la détermination du montant des abattements disponibles et pour la liquidation des tranches de taxation.

- Au titre des biens donnés par Monsieur Clément CROZAS :

Détermination du montant taxable :

Montant taxable de la donation : 35 456,56 €

Montant de l'abattement légal : 100 000,00 €

Montant de l'abattement restant disponible : 64 543,44 €

Soit montant taxable : NEANT

Montant des droits payés : NEANT

Tranche atteinte : 0 %

- Au titre des biens donnés par Madame Annick PARENT :

Détermination du montant taxable :

Montant de la donation : 30 391,33 €

Montant de l'abattement légal : 100 000,00 €

Montant de l'abattement restant disponible : 69 608,67 €

Soit montant taxable : NEANT

Montant des droits payés : NEANT

Tranche atteinte : 0 %

4°/ CONCERNANT LES ABATTEMENTS

Le DONATAIRE entend bénéficier pour le présent acte de donation des abattements et réductions de droits prévus par la loi, autant qu'ils trouvent application aux présentes.

CALCUL DES DROITS DE MUTATIONS A TITRE GRATUIT

Total de sa part dans les biens donnés : 659 100,00 €

- Déduction faite du montant du montant total des exonérations :

- 494 325,00 €

Total : 164 775,00 €

BIENS DONNES PAR MONSIEUR CLEMENT CROZAS

Total donné : 354 900,00 €

- Déduction faite du montant total des exonérations :

- 266 175,00 €

Total : 88 725,00 €

Solde d'abattement légal disponible : 64 543,44 €

Assiette taxable : 24 181,56 €

Pour mémoire : abattement général (art. 779 IV CGI) : 100 000,00 €

Pour mémoire : rappel de l'abattement déjà utilisé : 35 456,56 €

Calcul des droits dus :

8 072,00 € x 5 % = 404,00 €

4 037,00 € x 10 % = 404,00 €

3 823,00 € x 15 % = 573,00 €

8 249,56 € x 20 % = 1 650,00 €

Total : 3 031,00 €

- BIENS DONNES PAR MADAME ANNICK PARENT

Total donné : 304 200,00 €

- Déduction faite du montant total des exonérations :

- 228 150,00 €
 Total : 76 050,00 €
 Solde d'abattement légal disponible : 69 608,67 €

Assiette taxable : 6 441,33 €

*Pour mémoire : abattement général (art. 779 IV CGI) : 100 000,00 €
 Pour mémoire : rappel de l'abattement déjà utilisé : 30 391,33 €*

CALCUL DES DROITS DUS :

6 441,33 € x 5 % = 322,00 €
 Total : 322,00 €

TOTAL DES DROITS DUS POUR LA DONATION

Par conséquent, le montant total des droits de mutation à titre gratuit pour la présente donation s'élève à la somme de TROIS MILLE TROIS CENT CINQUANTE-TROIS EUROS (3 353,00 €),

Ci 3 353,00 €

FRAIS

Le DONATEUR paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

En outre, tous les droits et taxes qui seraient dus sur tous rehaussements amiables ou judiciaires des évaluations, acceptés par le DONATAIRE ou imposés par l'Administration ainsi que toutes pénalités, seront à la charge du DONATEUR.

FORMALITES

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité d'enregistrement par les soins du notaire soussigné dans le délai de droit.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

Consécutivement la présente donation de parts sociales qui précède, les associés décident d'un commun accord d'apporter les modifications suivantes aux statuts, savoir :

Mise à jour du paragraphe : **ARTICLE VIII – PARTS SOCIALES**

Ancienne rédaction

Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit :

- *Mr CROZAS Clément : 60 parts numérotées 1 à 60*
- *Mme CROZAS Annick : 20 parts numérotées 61 à 80*
- *Mr CROZAS Vincent : 20 parts numérotées 81 à 100*

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts sociales

Les soussignés déclarent que toutes les parts sociales présentement créées ont été souscrites en totalité par eux, intégralement libérées puis réparties entre eux comme indiqué ci-dessus.

Nouvelle rédaction

Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit :

- Mr CROZAS Clément : 1 part en pleine propriété numérotée 1 et 59 parts en usufruit numérotées 2 à 60
- Mme CROZAS Annick : 1 part en pleine propriété numérotée 61 et 19 parts en usufruit numérotées 62 à 80
- Mr CROZAS Vincent : 20 parts en pleine propriété numérotées 81 à 100 et 78 parts en nue-propriété numérotées 2 à 60 et 62 à 80

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts sociales

Les soussignés déclarent que toutes les parts sociales présentement créées ont été souscrites en totalité par eux, intégralement libérées puis réparties entre eux comme indiqué ci-dessus.

(...)

Mise à jour du paragraphe : **ARTICLE XII - DECISIONS COLLECTIVES**

Ancienne rédaction

En cas de pluralité d'associés, les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, en assemblée ou par consultation écrite des associés. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Toutefois, la réunion d'une assemblée est obligatoire pour statuer sur l'approbation annuelle des comptes ou sur demande d'un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales.

Les Assemblées Générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions et avec les effets fixés par les lois et règlements en vigueur.

En cas de consultation écrite, la gérance adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception du projet des résolutions pour transmettre leur vote à la gérance par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égale celui des parts qu'il possède. Un associé peut se faire représenter par son conjoint à moins que la Société ne comprenne que les deux époux. Sauf si les associés sont au nombre de deux, un associé peut se faire représenter par un autre associé.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire sauf pour les décisions collectives extraordinaires et à l'usufruitier pour les décisions collectives ordinaires.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

Nouvelle rédaction

En cas de pluralité d'associés, les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, en assemblée ou par consultation écrite des associés. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Toutefois, la réunion d'une assemblée est obligatoire pour statuer sur l'approbation annuelle des comptes ou sur demande d'un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales.

Les Assemblées Générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions et avec les effets fixés par les lois et règlements en vigueur.

En cas de consultation écrite, la gérance adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception du projet des résolutions pour transmettre leur vote à la gérance par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égale celui des parts qu'il possède. Un associé peut se faire représenter par son conjoint à moins que la Société ne comprenne que les deux époux. Sauf si les associés sont au nombre de deux, un associé peut se faire représenter par un autre associé.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire tant pour les décisions collectives ordinaires qu'extraordinaires, à l'exclusion des décisions concernant l'affectation des bénéfices pour lesquelles l'usufruitier dispose d'un droit de vote plein et entier.

Dans tous les cas, l'usufruitier aura le droit de participer aux assemblées générales auxquelles il devra être convoqué.

Mise à jour du paragraphe : **ARTICLE XV - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

Ancienne rédaction

L'Assemblée Générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements ont été effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale détermine la part attribuée aux associés sous forme de dividendes. La part de chaque associé est proportionnelle à sa quotité dans le capital social.

L'Assemblée Générale peut également décider d'affecter les sommes distribuables aux réserves et au report à nouveau, en totalité ou en partie.

Aucune distribution ne peut être faite lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

Nouvelle rédaction

L'Assemblée Générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements ont été effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale détermine la part attribuée aux associés sous forme de dividendes. La part de chaque associé est proportionnelle à sa quotité dans le capital social.

L'Assemblée Générale peut également décider d'affecter les sommes distribuables aux réserves et au report à nouveau, en totalité ou en partie.

Conformément à l'article « XII - décisions collectives » ci-dessus, l'usufruitier sera convoqué à l'assemblée générale ayant à décider de l'affectation et de la répartition des bénéfices et il disposera, à l'occasion des décisions à prendre à cet effet, d'un droit de vote plein et entier.

Aucune distribution ne peut être faite lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

(...)

Le reste demeure sans changement.

DECLARATIONS FINALES

1°/ SUR LES PARTIES

Le DONATEUR et le DONATAIRE déclarent confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, et leur résidence.

En outre, le DONATEUR déclare que la présente donation n'est pas consentie en fraude du droit des tiers créanciers ou de personnes au profit desquelles il se serait constitué caution.

2°/ SUR LES BIENS

Le DONATEUR déclare :

- qu'il n'existe du chef de la société dénommée « A2C IMMO » aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la donation objet du présent acte ;
- que la présente donation entre dans le cadre de l'objet social de la société.
- que la société dénommée « A2C IMMO » ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- qu'elle ne fait pas et n'a jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;
- qu'elle n'a pas fait l'objet d'une action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

ELECTION DE DOMICILE

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

MEDIATEUR DE LA CONSOMMATION DU NOTARIAT

Les parties sont informées qu'en cas de litige avec un notaire, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre au médiateur de la consommation du notariat dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediateur-notariat.notaires.fr/>.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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, ...),

- 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties 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.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatées aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

AUTORISATION DE REMISE DE PIECES ET DOCUMENTS

Les parties autorisent le notaire soussigné, à remettre au GERANT de la SARL, qui accepte les originaux et/ou exemplaires dématérialisés et/ou copies de toutes pièces et documents figurant en annexe du présent acte établi sur support électronique, à l'exclusion de toute procuration et de toute notification ; considérant que le présent acte contient l'intégralité des conventions et pièces auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

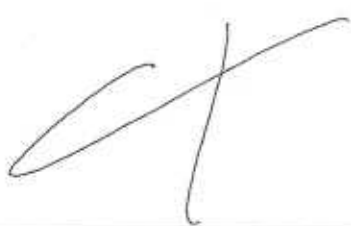
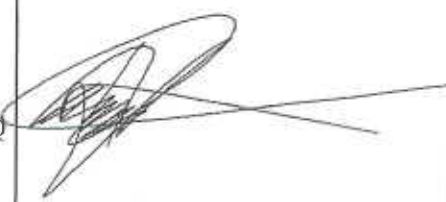
DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Laurent VINCIGUERRA

M. Clément Louis CROZAS A signé A l'office Le 4 avril 2025	
Mme Annick Roselyne Joëlle PARENT épouse CROZAS A signé A l'office Le 4 avril 2025	
M. Vincent Michel Franck CROZAS, agissant qualité et ès qualité de A2C IMMO A signé A l'office Le 4 avril 2025	
et le notaire Me VINCIGUERRA LAURENT A signé A l'office L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ LE QUATRE AVRIL	

MENTION MARGINALE

Je soussigné, **Maître Laurent VINCIGUERRA**, notaire titulaire d'un office notarial à VIGNEUX SUR SEINE (91270), 16bis rue Raymond Ballet, CERTIFIE et ATTESTE qu'il y a lieu de porter à l'acte ci-dessus les rectifications suivantes :

A lieu de lire :

Page 1-2 : Paragraphe **IDENTIFICATION DES PARTIES A L'ACTE DONATEURS**

(...)

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

(...)

Page 9-10 : Paragraphe **3°/ CONCERNANT LES DONATIONS ANTERIEURES**

(...)

Aux termes d'un acte de donation reçu par Maître Laurent VINCIGUERRA notaire à VIGNEUX SUR SEINE (91270) 16 bis, Rue Raymond Ballet, en date du **7 mars 2025**, en cours d'enregistrement auprès du SDE d'ETAMPES, (...)

Il faut lire :

Page 1-2 : Paragraphe **IDENTIFICATION DES PARTIES A L'ACTE DONATEURS**

(...)

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Etant ici précisé que Monsieur Clément CROZAS est divorcé en premières noces de Madame Josiane EVRARD suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'EVRY, le 23 mai 1975.

(...)

Page 9-10 : Paragraphe **3°/ CONCERNANT LES DONATIONS ANTERIEURES**

(...)

Aux termes d'un acte de donation reçu par Maître Laurent VINCIGUERRA notaire à VIGNEUX SUR SEINE (91270) 16 bis, Rue Raymond Ballet, en date du **4 avril 2025**, en cours d'enregistrement auprès du SDE d'ETAMPES, (...)

Le reste de l'acte inchangé.

Signée électroniquement par le Notaire le 18 avril 2025

POUR COPIE AUTHENTIQUE D'UN ACTE AUTHENTIQUE SUR SUPPORT
ELECTRONIQUE

Collationnée, délivrée et certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné,
établie sur 19 pages, sans renvoi ni mot nul.

