

L'INPI a détecté une pièce justificative  
et a procédé à son retrait dans le document.

**DONATION-PARTAGE**

**Monsieur Francis CABANIOLS**

**Au profit de ses enfants**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,**

**Le QUINZE JUILLET**

**A LUC-LA-PRIMAUBE (Aveyron), 227 Avenue de Rodez,**

**PARDEVANT Maître Carole DENJEAN-BOUYSSIE, Notaire de la  
« Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée Caroline LACOMBE-  
GONZALEZ, Amélie ALCOUFFE-CUMENER et Carole DENJEAN-  
BOUYSSIE, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial au 227 Avenue de  
Rodez, commune de LUC-la-PRIMAUBE (Aveyron), identifié sous le numéro  
CRPCEN 12008,**

**EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE**

**ONT COMPARU**

**DONATEUR**

**Monsieur Francis Paul Henri René CABANIOLS, retraité, demeurant à  
REGNAC (12390) 40 avenue du Ségala,**

**Né à RODEZ (12000) le 23 janvier 1961,**

**Ayant conclu avec Madame Christine Marysa Jacqueline ISSALY un pacte  
civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par  
Maître Jérôme LAVILLE, alors notaire à RODEZ, le 15 octobre 2014,**

**Contrat non modifié depuis lors,**

**Divorcé en premières noces de Madame Christine Blanche Germaine CAREL  
suivant jugement rendu par le Tribunal judiciaire de RODEZ le 4 octobre 1983,**

**De nationalité française,**

**Résidant au sens de la réglementation fiscale.**

**Ci-après dénommé le "DONATEUR",**



## DONATAIRES

Madame Jennifer Cindy Vanessa **CABANIOLS**, conceptrice pédagogique, épouse de Monsieur Billy **ORIENTAL**, demeurant à JOINVILLE-LE-PONT (94340), 5 rue Caribé.

Née à RODIZ (12000) le 19 juillet 1984.

Mariée à CORK (IRLANDE), le 24 février 2012 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable et, ayant établi la première résidence habituelle des époux en France.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Morgane Agathe Claudia **CABANIOLS**, responsable administrative et comptable, épouse de Monsieur Mickaël Anthony **CHARTIER**, demeurant à LE MONASTÈRE (12000) 19 avenue Les Tanneurs.

Née à RODIZ (12000) le 3 juillet 1989.

Mariée à la mairie d'ONET-LE-CHATEAU (12830) le 11 juillet 2009 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.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Jayson Jordan Paul **CABANIOLS**, responsable de secteur, demeurant à SEHAZAC-CONCOURS (12140) 53 rue des Harlètes.

Né à RODIZ (12000) le 18 mai 1993.

Célibataire.

Ayant conclu avec Madame Laurie Marie **CERINGIA** un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 25 septembre 2020, enregistré à la mairie de RODIZ le 25 septembre 2020.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

*Ce(s) donatier(s) le "DONATAIRE".*

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

## PRESENCE ET REPRESENTATION

### Donateur

Monsieur Francis **CABANIOLS** est présent à l'acte.

### Donataires

Madame Jennifer **ORIENTAL**, née **CABANIOLS** est présente à l'acte.

Madame Morgane **CHARTIER** née **CABANIOLS** est présente à l'acte.

Monsieur Jayson **CABANIOLS** est présent à l'acte.



## ELEMENTS PREALABLES

### TERMINOLOGIE

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

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

### DECLARATIONS PREALABLES DES PARTIES

Le DONATEUR et les DONATAIRES déclarent :

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

### EXPOSE

La présente donation-partage est faite par un seul ascendant.

Le DONATEUR a pour ses seuls présomptifs héritiers les DONATAIRES.

En vue de prévenir toutes difficultés qui 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 de biens et droits immobiliers ainsi que de biens mobiliers ci-après identifiés.

Préalablement à la donation-partage, il est fait l'exposé suivant, relatif aux sociétés dont les titres sociaux sont transmis :

## SAS CABANIOLS TOP'ISOL

### V Constitution

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 5 janvier 2010, il a été constitué par Monsieur Francis CABANIOLS, donateur aux présentes, une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée (EURL) dénommée F CAB ayant son siège social à ONET-LE-CHATEAU (Aveyron) Zone industrielle de la Prade, Route de Cantarosse, pour une durée de 50 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, et ayant pour objet social « conceptions et réalisations de chapes et d'isolations sous toutes formes et, plus généralement, toutes opérations



*industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement. »*

Le capital social initial était fixé à 3.000,00 € divisé en 30 parts de 100,00 € chacune, entièrement souscrites et libérées numérotées de 1 à 30.

L'EURL a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ (Aveyron) sous le numéro 519.674.188 le 10 février 2010.

### **II/ Modifications statutaires et mouvements d'actions**

Les statuts de la société ont fait l'objet de plusieurs modifications, savoir :

**A)** Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Michel LADET, alors notaire à RODEZ (Aveyron) en date du **25 juillet 2015**, il a été procédé à la cession par Monsieur Francis CABANIOLS de 2 parts sociales numérotées de 29 à 30 au profit de :

La société dénommée ISSALY HOLDING, société à responsabilité limitée au capital de 146 250,00 €, dont le siège est à RIGNAC (Aveyron) 23 zone artisanale, identifiée au SIREN sous le numéro 343 376 141 et, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de RODEZ,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte, dûment enregistré au service des impôts compétent.

*Les modifications statutaires qui ont suivi ont consisté en, savoir :*

- Le changement de la forme de la société en une société à responsabilité limitée (SARL), régie par les articles L223-1 et suivants du Code de commerce ;

- Le changement de la dénomination de la société de « F CAB » à « SARL CABANIOLS TOPISOL » ;

- En la nouvelle répartition du capital social fixé à 3.000,00 € et divisé en 30 parts sociales de 100,00 € chacune, réparties comme suit :

\* à Monsieur Francis CABANIOLS, titulaire de la pleine propriété de 28 parts sociales numérotées de 1 à 28 inclus ;

\* à la Société « ISSALY HOLDING », titulaire de la pleine propriété de 2 parts sociales numérotées de 29 à 30 inclus.

Total légal au nombre de parts composant le capital social, soit TRENTE (30) parts.

**B)** Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du **29 juin 2018**, il a été procédé à la cession de 10 parts sociales numérotées de 19 à 28 inclus par Monsieur Francis CABANIOLS au profit de :

Monsieur Mickaël CHARTIER, née le 3 octobre 1987 et demeurant à LE MONASTERE (Aveyron) 19 avenue des Tanneurs,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte, dûment enregistré au service des impôts compétent.

*Les modifications statutaires qui ont suivi, ont consisté en, savoir :*

- La transformation de la dénomination de la société « SARL CABANIOLS TOPISOL » en « CABANIOLS TOPISOL » ;

- L'augmentation du capital d'une somme de 27.000,00 €, pour le porter de 3.000,00 € à TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR) par incorporation directe de pareille somme prélevée sur le compte « autres réserves » ;

- En la nouvelle répartition du capital social fixé à 30.000,00 € et divisé en 30 parts sociales de 1.000,00 € chacune, réparties comme suit :

\* à Monsieur Francis CABANIOLS, titulaire de la pleine propriété de 18 parts sociales numérotées de 1 à 18 inclus ;

\* à Monsieur Mickaël CHARTIER, titulaire de la pleine propriété de 10 parts sociales numérotées de 19 à 28 inclus ;

\* à la Société « ISSALY HOLDING », titulaire de la pleine propriété de 2 parts sociales numérotées de 29 à 30 inclus.

Total égal au nombre de parts composant le capital social, soit TRENTE (30) parts.

☐ Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 1<sup>er</sup> février 2021, il a été procédé au transfert du siège social de la société à OLEMPIS (Aveyron) – Zone artisanale de Malin – 14 rue Nicéphore Niquez.

☐ Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 2 mars 2023, il a été procédé à, savoir :

\* La transformation de la société en une société par actions simplifiée (SAS) régie par les articles L.224-1 et suivants du Code de commerce ;

\* L'extension de l'objet social de la société aux activités suivantes : « La vente en ligne de matériaux destinés aux professionnels et aux particuliers en lien avec l'activité du bâtiment. » « L'achat, la vente, la prise bail, la location, la gérance, la participation directe ou indirecte par tous moyens ou sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises et à toutes sociétés créées ou à créer, ayant le même objet ou un objet similaire ou connexe. »

☐ Aux termes d'un ordre de mouvement du 28 juin 2023, il a été constaté la transmission des 2 actions numérotées de 29 à 30 inclus détenues par la SARL ISSALY HOLDING au profit de :

Monsieur Mickaël CHARTIER, susnommé,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte, dûment enregistré au service des impôts compétent.

### III/ Caractéristiques de la société

#### CAPITAL SOCIAL

Le capital social de la SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEES (SAS) « CARANIOLS TOP'ISOL » est actuellement de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR) divisé en 30 actions de 1 000,00 € chacune, entièrement libérées et de même catégorie, réparties comme suit :

\* à Monsieur Francis CARANIOLS, titulaire de la pleine propriété de 18 actions numérotées de 1 à 18 inclus ;

\* à Monsieur Mickaël CHARTIER, titulaire de la pleine propriété de 12 actions numérotées de 19 à 30 inclus.

Total égal au nombre d'actions composant le capital social, soit TRENTE (30) actions.

#### DURÉE

La société a été constituée pour une durée de 30 années à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

#### OBJET

La société a pour objet, « en France et à l'étranger :

- La conception et la réalisation de chapes et d'isolations sous toutes ses formes,
- La vente en ligne de matériaux destinés aux professionnels et aux particuliers en lien avec l'activité du bâtiment,
- L'achat, la vente, la prise bail, la location, la gérance, la participation directe ou indirecte par tous moyens ou sous quelque forme que ce soit, à



*toutes entreprises et à toutes sociétés créées ou à créer, ayant le même objet ou un objet similaire au commerce ;*

*Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social, ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement »*

#### **SIEGE SOCIAL**

Le siège social de la société est à OLEMPY (Aveyron) – Zone artisanale de Malan – 14 rue Nisphore Nispe.

#### **DIRECTIONS DE LA SOCIETE**

Monsieur Francis CABANIOLS, demeurant aux présentes, est Président de la société.

Monsieur Mickaël CHARTIER est le Directeur général de la société.

#### **IV/ Clause d'agrément**

Il résulte de l'article 13 des statuts, intitulé « AGRÈMENT » ce qui suit, littéralement reproduit :

*« La cession de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés »*

#### **V/ Répartition des pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-propriétaire en cas de démembrement**

Il résulte de l'article 16 des statuts intitulé « INDIVISIBILITE DES ACTIONS – NUE-PROPRIETE-USUFRUIT » ce qui suit, littéralement reproduit :

*« (...) le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier (...) »*

#### **VI/ Valeur de l'action**

Compte tenu de l'actif et du passif de la société, les parties conviennent d'évaluer les actions à la somme de neuf cent mille euros (900 000,00 eur) soit une valeur de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR) chacune.

### **SAS TOP ISOL A.R.L**

#### **I/ Constitution**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 14 avril 2021, il a été constitué la Société par Actions Simplifiée (SAS) TOP ISOL A.R.L.

Lors de la constitution, il a été procédé à des apports en numéraires par, savoir :

- Monsieur Francis CABANIOLS,  
La somme de huit mille sept cents euros ..... 8 700,00 €
- Monsieur Jeyson CABANIOLS,  
La somme de trois mille euros ..... 3 000,00 €
- La société CABANIOLS TOPISOL,  
La somme de trois mille euros ..... 3 000,00 €



- Monsieur Mickaël CHARTIER, au nom de la communauté existant entre lui et son épouse, Madame Morgane CABANIOLS, donataire aux présentes,  
La somme de douze mille euros ..... 12 000,00 €
- Madame Morgane CHARTIER, au nom de la communauté existant entre elle et son époux, Monsieur Mickaël CHARTIER, ci-dessus nommé,  
La somme de trois mille euros ..... 3 000,00 €
- La société MGH, société par actions simplifiée au capital de 1.627.400,00€, domiciliée à MONTFAVET (84140) 6883 route de Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Avignon sous le B 822 504 973,  
La somme de trois cents euros ..... 300,00 €

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG-EN-BRESSE (Ain) sous le numéro 912 555 505 le 15 avril 2022.

A toutes fins utiles, il est ici précisé que la société MGH a été placée en liquidation judiciaire aux termes d'un jugement du Tribunal des activités économiques d'AVIGNON le 2 octobre 2024.

Aux termes d'une ordonnance du 6 mai 2025, le juge commissaire a autorisé le liquidateur à céder ladite action détenue par la société MGH au profit de Monsieur Mickaël CHARTIER. L'ordre de mouvement est en cours de régularisation.

### III/ Caractéristiques de la société

#### CAPITAL SOCIAL

Le capital social de la SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEES (SAS) « TOP ISOL A.R.A » est de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR) divisé en 100 actions de 300,00 € chacune, entièrement libérées et de même catégorie, réparties comme suit :

- \* à Monsieur Francis CABANIOLS, titulaire de la pleine propriété de 29 actions ;
- \* à Monsieur Jayson CABANIOLS, titulaire de la pleine propriété de 10 actions ;
- \* à la SAS CABANIOLS TOP'ISOL, titulaire de la pleine propriété de 10 actions ;
- \* à Monsieur Mickaël CHARTIER, titulaire de la pleine propriété de 40 actions ;
- \* à Madame Morgane CHARTIER, titulaire de la pleine propriété de 10 actions ;
- \* à la société MGH, titulaire de la pleine propriété d'une action.

Total égal au nombre d'actions composant le capital social, soit CENT (100) actions.

#### DURÉE

La société a été constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

#### OBJET

La société a pour objet :

- Conception et réalisation d'isolations et de chapes sous toutes ses formes.
- l'achat, la vente, la prise à bail, la location, la gérance, la participation directe ou indirecte par tous moyens ou sous quelque forme que ce soit, à toutes

entreprises et à toutes sociétés créées ou à créer, ayant le même objet ou un objet similaire ou connexe :

« et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus spécifié ou à tout autre objet similaire ou connexe.

La société peut recourir en tout lieu à tous actes ou opérations de quelque nature et importance qu'elles soient, dès lors qu'ils peuvent concourir ou faciliter la réalisation des activités visées aux alinéas qui précèdent ou qu'ils permettent de sauvegarder, directement ou indirectement, les intérêts commerciaux ou financiers de la société ou des entreprises avec lesquelles elle est en relation d'affaires. »

#### SEGE SOCIAL

Le siège social de la société est à FAREINS (Ain) – Zone Artisanale la Gravière.

#### ORGANES DE LA SOCIETE

Monsieur Mickaël CHARTIER est Président de la société.

Monsieur Francis CABANIOS, donataire aux présentes, est le Directeur général de la société.

#### IV/ Clause d'agrément

Il résulte de l'article 13 des statuts, intitulé « AGREMENT » ce qui suit, littéralement reproduit :

« Les cessions d'actions, à titre onéreux ou gratuit, à un tiers ou en profit d'un associé sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés, statuant à la majorité des trois quarts. »

#### V/ Répartition des pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-proprétaire en cas de démembrement

Il résulte de l'article 10-2, des statuts intitulé « INDIVISION - USUFRUIT - NUE-PROPRIETE » ce qui suit, littéralement reproduit :

« (...) Le droit de vote attaché à l'action appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions relatives à l'approbation des comptes et l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier. (...) »

#### VI Valeur de l'action

Compte tenu de l'actif et du passif de la société, les parties conviennent d'évaluer les actions à la somme de neuf cent mille euros (900 000,00 eur) soit une valeur de NEUF MILLE EUROS (9 000,00 EUR) chacune.

### SOCIÉTÉ

#### I/ Constitution

Aux termes d'un acte reçu par Maître Anne TESSIER, notaire à RODEZ (Aveyron) le 13 novembre 2019, il a été constitué la Société Civile Immobilière IC.

Lors de la constitution, il a été procédé à des apports en numéraire par :

- Monsieur Mickaël CHARTIER, au nom de la communauté existant entre lui et son épouse, Madame Morgane CABANIOS, donataire aux présentes,

La somme de trois cent soixante-quinze euros ..... 375,00 €



- Madame Morgane CHARTIER, au nom de la communauté existant entre elle et son époux, Monsieur Michaël CHARTIER, ci-dessus nommé,  
La somme de trois cent soixante-quinze euros ..... 375.00 €
- Monsieur Francis CABANIOLS,  
La somme de sept cent cinquante euros ..... 750.00 €

La société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RODEZ (Aveyron) sous le numéro 879 218 600 le 26 novembre 2019.

Les statuts, établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour.

### III/ Caractéristiques de la société

#### **CAPITAL SOCIAL**

Le capital social de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE (SCI) « SC » est de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR) divisé en 100 parts sociales de 300 € chacune, entièrement libérées et de même catégorie, réparties comme suit :

- \* à Monsieur Michaël CHARTIER, titulaire de la pleine propriété de 25 parts sociales numérotées de 1 à 25 ;
- \* à Madame Morgane CHARTIER, titulaire de la pleine propriété de 25 parts sociales numérotées de 26 à 50 ;
- \* à Monsieur Francis CABANIOLS, titulaire de la pleine propriété de 50 parts sociales numérotées de 51 à 100 ;

Total égal au nombre de parts composant le capital social, soit CENT (100) parts.

#### **DUREE**

La société a été constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

#### **OBJET**

La société a pour objet :

« L'acquisition, en tout ou en partie, l'achèvement ou l'achèvement, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location, et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, et titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

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

#### **SIÈGE SOCIAL**

Le siège social de la société est à LE MONASTÈRE (Aveyron) Les Hautes de Foubourgade 19 avenue des Tanneurs.

#### **REPRÉSENTANTS DE LA SOCIÉTÉ**

Monsieur Michaël CHARTIER, Madame Morgane CHARTIER et Monsieur Francis CABANIOLS, donateurs aux présents, sont coprésidents de la société.



#### IV/ Clause d'agrément

Il résulte de l'article 2 du TITRE III des statuts, intitulé « MUTATION ENTRE VIFS » ce qui suit, littéralement reproduit :

« (...) Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés »

#### V/ Répartition des pouvoirs entre l'usufruitier et le nu-proprétaire en cas de démembrement

Il résulte de l'article 1 du TITRE III des statuts intitulé « DEMEMBREMENT » ce qui suit, littéralement reproduit :

« Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement « usufruit d'une part et nu-propriété d'autre part » le droit de vote appartient à l'usufruitier, savoir :

I - En matière d'assemblées générales ordinaires :

Le droit de vote de l'usufruitier portera sur :

- L'approbation des comptes.
- L'affectation et la répartition des résultats.

(...)

Le droit de vote appartiendra au nu-proprétaire pour toutes les autres décisions.

(...)

II - En matière d'assemblées générales extraordinaires :

Le droit de vote appartiendra au nu-proprétaire pour toutes les décisions.

(...) ».

#### VI/ Valeur de la part sociale

Compte tenu de l'actif et du passif de la société, les parties conviennent d'évaluer les parts à la somme de quinze mille euros (15 000,00 eur) soit une valeur de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR) chacune.

#### ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

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

#### ATTRIBUTIONS INEGALITAIRES - PRECIPUT

Les attributions devant résulter des présentes seront inégales, cette condition constituant la cause impulsive et déterminante des présentes pour le DONATEUR est acceptée par les DONATAIRES.

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

#### DONATION - PARTAGE

Le DONATEUR fait, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil.

Aux DONATAIRES, présomptifs héritiers, ici présents et qui acceptent,

DE LA TOUTE PROPRIETE pour certains et de la NUE-PROPRIETE pour d'autres, des biens ci-après désignés.



## PLAN

Les présentes sont divisées en cinq parties :

|                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| Première partie :  | Formation des lots              |
| Deuxième partie :  | Droits et Attributions          |
| Troisième partie : | Caractéristiques - Conditions   |
| Quatrième partie : | Fiscalité                       |
| Cinquième partie : | Dispositions diverses - Clôture |

### - PREMIERE PARTIE - FORMATION DES LOTS

La présente donation-partage porte sur les biens ci-après désignés répartis dans les lots établis par le DONATEUR avec le consentement des DONATAIRES.

## LOT UN

### DESIGNATION

Sur la commune de RODEZ (AVEYRON) 12000 10 Avenue de Saint Pierre, Résidence Le Clos Bellevue.

Dans un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété,

Dépendant du secteur 5 du plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté dite ZAC de DOUGRAN,

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N°  | Localité           | Surface          |
|---------|-----|--------------------|------------------|
| RD      | 653 | 10 AV SAINT PIERRE | 01 ha 20 a 27 ca |

Un extrait de plan cadastral est annexé.

### Les lots de copropriété suivants :

#### Lot numéro cent vingt-deux (122)

Dans le bâtiment C, au premier étage, un appartement T3 portant le numéro C du plan avec balcon.

Et les soixante-huit /dix millièmes (68 /10000èmes) des parties communes générales.

#### Lot numéro cent soixante-six (166)

Dans le bâtiment C, au rez-de-jardin, un cellier portant le numéro 43 du plan.

Et les un /dix millièmes (1 /10000èmes) des parties communes générales.

#### Lot numéro trois cent un (301)

Dans le bâtiment C, à l'extérieur, un parking couvert portant le numéro 84 du plan.

Et les six /dix millièmes (6 /10000èmes) des parties communes générales.

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



### ÉTAT DESCRIPTIF DE BIENS – RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

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 Jean-Michel LADET, alors notaire à RODEZ (Aveyron) le 19 décembre 2004 publié au service de la publicité foncière de RODEZ 1 le 11 janvier 2005, volume 2005P, numéro 240.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Michel LADET, alors notaire à RODEZ (Aveyron) le 9 mars 2005 publié au service de la publicité foncière de RODEZ 1 le 19 avril 2005, volume 2005P, numéro 2362.

### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Anne TESSIER, notaire à RODEZ le 4 décembre 2017 publié au service de la publicité foncière DE L'AVEYRON le 28 décembre 2017 volume 2017P, numéro 7417.

### ÉVALUATION

Les parties déclarent que la valeur en TOUTE PROPRIÉTÉ est de CENT SOIXANTE MILLE EUROS,

CI 160 000,00 EUR

L'usufruit à déduire réservé par le DONATEUR est évalué, au regard à son âge et conformément au barème fiscal de l'usufruit prévu par l'article 669 du Code général des impôts, à 4/10èmes, soit :

SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS,

CI 64 000,00 EUR

Soit pour la NUE-PROPRIÉTÉ donnée

Une valeur de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE EUROS

CI 96 000,00 EUR

### LOT DEUX

1°) La PLEINE PROPRIÉTÉ de SIX (6) actions de la SAS CABANIOLS TOP'ISOL, entièrement libérées d'une valeur de 30.000,00 € chacune, numérotées de 1 à 6 inclus,

Soit une valeur donnée de CENT QUATRE-VINGTS MILLE EUROS,

CI 180 000,00 EUR

2°) La NUE-PROPRIÉTÉ de TROIS (3) actions de la SAS CABANIOLS TOP'ISOL, entièrement libérées d'une valeur de 30.000,00 € chacune, numérotées de 13 à 15 inclus,

Soit une valeur en toute propriété de quatre-vingt-dix mille euros (90 000,00 eur),

L'usufruit à déduire réservé par le DONATEUR est évalué, au regard à son âge, à 4/10èmes, soit : TRENTE-SIX MILLE EUROS (36 000,00 EUR)

Soit pour la NUE-PROPRIÉTÉ donnée

Une valeur de CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS,

CI 54 000,00 EUR



Valeur totale du lot :**DEUX CENT TRENTE-QUATRE MILLE EUROS (234 000,00 EUR)****LOT TROIS**

1°) La PLEINE PROPRIÉTÉ de SIX (6) actions de la SAS CABANIOLS TOP'ISOL, entièrement libérées d'une valeur de 30.000,00 € chacune, numérotées de 7 à 12 inclus,

Soit une valeur donnée de CENT QUATRE-VINGTS MILLE EUROS,

€ 100 000,00 EUR

2°) La NUE-PROPRIÉTÉ de TROIS (3) actions de la SAS CABANIOLS TOP'ISOL, entièrement libérées d'une valeur de 30.000,00 € chacune, numérotées de 16 à 18 inclus,

Soit une valeur en toute propriété de quatre-vingt-dix mille euros (90 000,00 eur),

L'usufruit à déduire réservé par le DONATEUR est évalué, en égard à son âge à 4/10èmes, soit : TRENTE-SIX MILLE EUROS (36 000,00 EUR)

Soit pour la NUE-PROPRIÉTÉ donnée:

Une valeur de CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS,

€ 54 000,00 EUR

Valeur totale du lot :**DEUX CENT TRENTE-QUATRE MILLE EUROS (234 000,00 EUR)****LOT QUATRE**

La PLEINE PROPRIÉTÉ de QUINZE (15) actions de la SAS TOP ISOL A.R.A, entièrement libérées d'une valeur de 9.000,00 € chacune,

Soit une valeur donnée de CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS

€ 135 000,00 EUR

**LOT CINQ**

La NUE-PROPRIÉTÉ de SEPT (7) actions de la SAS TOP ISOL A.R.A, entièrement libérées d'une valeur de 9.000,00 € chacune,

Soit une valeur en toute propriété de soixante-trois mille euros (63 000,00 eur)

L'usufruit à déduire réservé par le DONATEUR est évalué, en égard à son âge à 4/10èmes, soit : vingt-cinq mille deux cents euros (25 200,00 eur)

Soit pour la NUE-PROPRIÉTÉ donnée:

Une valeur de TRENTE-SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS

€ 37 800,00 EUR

**LOT SIX**

La NUE-PROPRIÉTÉ de SEPT (7) actions de la SAS TOP ISOL A.R.A, entièrement libérées d'une valeur de 9.000,00 € chacune,

Soit une valeur en toute propriété de soixante-trois mille euros (63 000,00 eur)



L'usufruit à déduire réservé par le DONATEUR est évalué, en égard à son âge à 4/10èmes, soit : vingt-cinq mille deux cents euros (25.200,00 eur)

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée :

Une valeur de TRENTE-SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS

CL 37.800,00 EUR

#### LOT SEPT

La NUE-PROPRIETE de VINGT-CINQ (25) parts sociales de la SCI 3C, entièrement libérées d'une valeur de 150,00 € chacune, numérotées de 51 à 75 inclus,

Soit une valeur en toute propriété de TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (3.750,00 EUR),

L'usufruit à déduire réservé par le DONATEUR est évalué, en égard à son âge à 4/10èmes, soit : MILLE CINQ CENTS EUROS,

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée :

Une valeur de DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS

CL 2.250,00 EUR

#### LOT HUIT

La NUE-PROPRIETE de VINGT-CINQ (25) parts sociales de la SCI 3C, entièrement libérées d'une valeur de 150,00 € chacune, numérotées de 76 à 100 inclus,

Soit une valeur en toute propriété de TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (3.750,00 EUR),

L'usufruit à déduire réservé par le DONATEUR est évalué, en égard à son âge à 4/10èmes, soit : MILLE CINQ CENTS EUROS

Soit pour la NUE-PROPRIETE donnée :

Une valeur de DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS

CL 2.250,00 EUR

#### Récapitulatif

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| LOT UN.....     | 96 000,00 €  |
| LOT DEUX.....   | 134 000,00 € |
| LOT TROIS.....  | 134 000,00 € |
| LOT QUATRE..... | 135 000,00 € |
| LOT CINQ.....   | 37 800,00 €  |
| LOT SIX.....    | 37 800,00 €  |
| LOT SEPT.....   | 2 250,00 €   |
| LOT HUIT.....   | 2 250,00 €   |

Total de la masse des biens donnés et à partager égale à

SEPT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE CENT EUROS

(779.100,00 EUR)

**- DEUXIEME PARTIE -**  
**DROITS ET ATTRIBUTIONS**

Le DONATEUR, usant de la faculté réservée par l'article 1075 du Code civil, procède ainsi qu'il suit à l'attribution des biens ci-dessus formés.

**I - DROITS DES DONATAIRES**

Les biens donnés et à partager seront répartis inégalement entre les DONATAIRES, et ce à titre de condition impulsive et déterminante des présentes sans laquelle les parties ne seraient pas intervenues.

En conséquence, la masse des biens donnés et à partager qui s'élève à SEPT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE CENT EUROS (779.100,00 EUR) sera répartie entre les DONATAIRES de la manière suivante :

**1<sup>er</sup> Droits de Madame Jennifer ORIENTAL :**

96.000/779.100<sup>es</sup> de la masse des biens donnés et à partager, en avancement de part successorale,

Représentant une valeur de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE EUROS,

Cl. \_\_\_\_\_ 96.000,00 €

**2<sup>es</sup> Droits de Madame Morgane CHARTIER :**

96.000/779.100<sup>èmes</sup> de la masse des biens donnés et à partager, en avancement de part successorale,

Et 313.050/779.100<sup>èmes</sup> de la masse des biens donnés et à partager, hors part successorale,

Représentant une valeur de QUATRE CENT NEUF MILLE CINQUANTE EUROS

Cl. \_\_\_\_\_ 409.050,00 €

**3<sup>es</sup> Droits de Monsieur Jayson CARANIOLS :**

96.000/779.100<sup>èmes</sup> de la masse des biens donnés et à partager, en avancement de part successorale,

Et 178.050/779.100<sup>èmes</sup> de la masse des biens donnés et à partager, hors part successorale,

Représentant une valeur de DEUX CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE CINQUANTE EUROS

Cl. \_\_\_\_\_ 274.050,00 €

DONATEURS et DONATAIRES acceptent expressément cette stipulation d'inaliénabilité.

**II - ATTRIBUTIONS**

**A Madame Jennifer ORIENTAL**

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte, la nue-propriété du bien désigné sous le lot intitulé « LOT UN » pour une valeur de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE EUROS,

Cl. \_\_\_\_\_ 96.000,00 EUR



Soit un total égal à ses droits d'un montant de  
QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE EUROS  
Cf

96 000,00 EUR

**À Madame Morgane CHARTIER**

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte, les lots ci-après désignés, savoir :

- Le lot ci-dessus intitulé « LOT DEUX » pour une valeur de DEUX CENT TRENTE-QUATRE MILLE EUROS,  
Cf 234 000,00 EUR

- Le lot ci-dessus intitulé « LOT QUATRE » pour une valeur de CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS  
Cf 135 000,00 EUR

- Le lot ci-dessus intitulé « LOT CINQ » pour une valeur de TRENTE-SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS,  
Cf 37 800,00 EUR

- Le lot ci-dessus intitulé « LOT SEPT » pour une valeur de DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS,  
Cf 2 250,00 EUR

Soit un total égal à ses droits d'un montant de  
TROUQUATRE CENT NEUF MILLE CINQUANTE EUROS,  
Cf

409 050,00 EUR

**À Monsieur Jayson CABANIOLS**

Il lui est attribué, ce qu'il accepte, les lots ci-après désignés, savoir :

- Le lot ci-dessus intitulé « LOT TROIS » pour une valeur de DEUX CENT TRENTE-QUATRE MILLE EUROS,  
Cf 234 000,00 EUR

- Le lot ci-dessus intitulé « LOT SIX » pour une valeur de DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS,  
Cf 37 800,00 EUR

- Le lot ci-dessus intitulé « LOT HUIT » pour une valeur de DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS,  
Cf 2 250,00 EUR

Soit un total égal à ses droits d'un montant de  
DEUX CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE CINQUANTE EUROS  
Cf

274 050,00 EUR

**- TROISIEME PARTIE -  
CARACTERISTIQUES - CONDITIONS**

**CARACTERISTIQUES**



### CARACTERE DE LA DONATION-PARTAGE

La présente donation-partage est consentie, pour chacun des DONATAIRES, pour partie soit 96.000/779.100èmes en avancement de part successorale et imputable sur sa part de réserve, conformément aux dispositions de l'article 1077 du Code civil,

Et pour le surplus, l'excédent de lot attribué tant à Madame Morgane CHARTIER soit 313.050/779.100èmes qu'à Monsieur Jayson CADANIOLS soit 178.050/779.100èmes étant hors part successorale et par conséquent avec dispense de rapport.

### MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE LORS DU REGLEMENT DE LA SUCCESSION DU DONATEUR

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve qu'il y aura lieu de faire lors du règlement de la succession du DONATEUR, chacun des enfants vivants ou représentés ayant reçu et accepté un lot dans le partage anticipé et aucune réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent n'ayant été stipulée.

### CONDITIONS PARTICULIERES

#### CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

A 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 renglois visé à l'article 1424 du Code civil.

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

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

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

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

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

#### RESERVE DU DROIT DE RETOUR

Le DONATEUR se réserve l'exercice, à titre facultatif, du droit de retour sur le BIEN présentement donné, conformément à l'article 951 du Code civil pour les cas où, de son vivant :

- le DONATAIRE et tous ses descendants, quelle que soit l'origine de la filiation, viendraient à décéder avant lui,
- les descendants du DONATAIRE viendraient à être exclus de la succession du DONATAIRE prédécédé pour cause de renonciation ou d'indignité.

Le **DONATEUR** devra faire connaître sa volonté d'exercer ce droit par courrier recommandé, sur support papier ou électronique, adressé soit à chacun des héritiers légaux majeurs non protégés du **DONATAIRE** ou de son descendant prédécédé, connu de lui, soit aux représentants légaux des héritiers, soit encore au notaire chargé de la succession, et ce au plus tard dans les six (6) mois où il justifiera avoir eu connaissance de ce décès.

En cas de silence ou de décès du **DONATEUR** durant ce délai, celui-ci sera réputé ne pas avoir exercé son droit de retour. Dans cette hypothèse comme dans l'hypothèse d'une renonciation expresse au bénéfice du droit de retour, le **BIEN** restera dévolu aux ayants droit du **DONATAIRE**.

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

Si le **BIEN** a été aliéné et que le **DONATEUR** a consenti à l'aliénation sans renonciation expresse à son droit de retour, celui-ci s'exercera, à son choix, soit en valeur sur le prix de vente, soit en nature sur les biens qui en seraient la représentation par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

### **DRIT 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 vient à lui prédécéder sans postérité, et ce aux termes et dans les conditions de l'article 718-2 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.

### **AUTORISATION DE DISPOSER – BIENS DONNES EN PLEINE PROPRIETE**

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, des titres sociaux donnés en pleine propriété ;
- 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'insécurité des conditions de la donation prévues 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 ratifier le présent accord.

### **INTERDICTION D'ALIENER – BIENS DONNES EN NUL-PROPRIETE**

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui s'y soumet, toute mutation du ou des **BIENS** présentement donnés à peine de nullité de l'acte et même de révocation des présentes, sauf accord exprès préalable.

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction d'aliéner a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès et est fondée aux présentes par la volonté du donateur de voir demeurer les biens dans le cadre familial.

Les parties sont averties du contenu de l'article 900-1 du Code civil, savoir :



*" Les clauses d'inaliénabilité affectant un bien donné ou légué ne sont valables que si elles sont temporaires et justifiées par un intérêt sérieux et légitime. Même dans ce cas, le donataire ou le légataire peut être judiciairement autorisé à disposer du bien si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advenait qu'un intérêt plus important l'exige.*

*Les dispositions du présent article ne préjudicient pas aux libéralités consenties à des personnes morales ou même à des personnes physiques à charge de constituer des personnes morales."*

#### INTERDICTION DE MISE EN GARANTIE - BIENS DONNES EN MIE-PROPRIÉTÉ

Le **DONATEUR** interdit formellement au **DONATAIRE**, qui y consent, toutes mises en garantie ou nantissements du ou des **BIENS** présentement donnés pendant sa vie, sans son consentement exprès, à peine de nullité desdits actes et même de révocation des présentes.

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction de mise à garantie a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès et est limitée aux présentes par la volonté du donateur de voir demeurer les biens dans le cadre familial.

#### ACTION RÉVOCATOIRE

À défaut par le **DONATAIRE**, d'observer 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'incrédulité des conditions sous lesquelles elle aura été faite, pour cause d'ingratitude, et pour cause de survenance d'enfant."*

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."*

#### AUTORISATION DE DISPOSER

Les **DONATAIRES**, seuls présumés 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 :

- constituer des droits réels tels que notamment servitudes, hypothèques ;
- et 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.



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

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

### **CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS IMMOBILIERS - LOT UN**

#### PROPRIETE-JOUISSANCE

Madame Jennifer ORIENTAL est à compter de ce jour, propriétaire des biens immobiliers donnés et compris dans son attribution.

Elle n'en aura la jouissance qu'à compter du décès du DONATEUR, soit la perception des loyers, le/dit bien faisant actuellement l'objet d'un contrat de location, soit la prise de possession réelle et effective.

Le DONATEUR s'en réserve l'entier usufruit sa vie durant.

#### Subrogation réelle sur prix de vente des biens donnés

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

### CONVENTION RELATIVE AU DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

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

#### **- Jouissance des lieux :**

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

#### **- Assurance contre l'incendie :**

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



**- Embellissement :**

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

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

**- Réparations :**

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

**- Impôts et taxes :**

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

### CONDITIONS GENERALES

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

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

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

Ils doivent souscrire l'assurance contre l'incendie et autres risques et en acquitter exactement les primes. Ils seront purement et simplement subrogés dans les droits et obligations du **DONATEUR** à l'égard de ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif réglementé.

### SERVITUDES

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

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.

### COPROPRIETE

La donation a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-déclaré, dont le **DONATAIRE** a pris connaissance, et dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît.



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.

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. Il est précisé, en conformité des dispositions de l'article 23, deuxième alinéa, de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, qu'en cas de pluralité de DONATAIRES, le mandataire commun sera le plus âgé d'entre eux.

### REPARTITION DES POUVOIRS

En cas de démembrement de propriété, le DONATAIRE nu-propriétaire donne par les présentes tous pouvoirs au DONATEUR, usufructier, à l'effet de prendre part à toutes assemblées générales, ordinaires ou extraordinaires. De plus, de convention expresse entre les parties, l'usufruitier aura seul droit de vote aux assemblées générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires, et ce pour toutes décisions à prendre. En contrepartie, l'usufruitier paiera toutes les charges de la copropriété quelle que soit leur nature.

Le syndic actuel de l'immeuble est :

CENTURY 21 Foch Immobilier, 8, boulevard Gally, 12000 RODEZ (AVEYRON)

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN - EXEMPTION

La donation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, la donation étant consentie à un parent ou à un allié défini par l'article L. 213-1-1 du Code de l'urbanisme.

### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

#### URBANISME

Les documents d'urbanisme sont annexés.

Le DONATAIRE reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

### DIAGNOSTICS

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées des dispositions sur la recherche de plomb, d'amiante, de termites, de métaux, 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



décollant 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

Un état des risques en date du 15 juillet 2025 est annexé.

#### 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. 125-3 du Code des assurances.

#### Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de chacune de ces consultations est annexée.

### SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 23 avril 2025, complété le 8 juillet 2025, révèle :

- Une inscription hypothécaire conventionnelle prise au profit de LA BANQUE POPULAIRE OCCITANE, pour sûreté de la somme en principal de neuf mille cinq cents euros (9 500,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière DE L'AVEYRON, le 28 décembre 2017, volume 2017V, n°1829, avec effet jusqu'au 1er décembre 2038.
- Une inscription du privilège de prêteur de deniers prise au profit de LA BANQUE POPULAIRE OCCITANE, pour sûreté de la somme en principal de cent dix mille euros (110 000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de DE L'AVEYRON, le 28 décembre 2017, volume 2017V, n°1830, avec effet jusqu'au 1er décembre 2038.

Le DONATEUR s'oblige à poursuivre le remboursement du prêt jusqu'à son terme, le tout à ce que le DONATAIRE attributaire ne soit jamais inquiété.

### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits réels constituant le LOT UN appartement au DONATEUR par suite de l'acquisition qu'il en a fait seul de :



Madame Dominique Mario-Jeanne FERRANDEZ, retraitée, née à CROSNE (91500) le 23 avril 1952, demeurant à MONT-GERON (91230), 41 rue Champion, divorcée de Monsieur Patrice NOTIN,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Anne TEISSIER, notaire à RODEZ, avec la participation de Maître Vincent LAVILLE, notaire à RODEZ, le 4 décembre 2017,

Moyennant un prix de cent dix mille euros (110 000,00 eur) payé comptant et quittance audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de l'AVEYRON le 28 décembre 2017, volume 2017P, numéro 7417.

**Antérieurement**, ledits biens et droits immobiliers appartenaient à Madame Dominique FERRANDEZ, pour les avoirs acquis de :

La société dénommée « SCI LE CLOS BELLEVUE », société civile de construction-vente, au capital de 1.500,00 €, dont le siège est à TOULOUSE (Haute-Garonne), 4 allée Paul Sabatier, identifiée au SIREN sous le numéro 434 070 657 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE,

Suivant acte reçu par Maître Philippe GRISTY, notaire à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 31 janvier 2007,

Moyennant un prix principal de cent cinquante-huit mille euros (158 000,00 eur) Tota à la Valeur Ajoutée incluse, contrat en main, payé partie comptant et le surplus stipulé payable au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2007 sans intérêts, entièrement payé depuis, ainsi déclaré.

Il est précisé que le prix a été intégralement réglé depuis, ledit bien ayant été achevé et livré.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de l'AVEYRON le 31 janvier 2007, volume 2007, numéro 994.

Concernant l'origine plus antérieure, les parties déclarent vouloir s'en remettre au titre de propriété du DONATEUR.

## CONDITIONS RELATIVES AUX BIENS MOBILIERS



## PROPRIÉTÉ-JOUISSANCE - TITRES DE SOCIÉTÉ

Au moyen de la présente donation-partage,

Madame Morgane CHARTIER aura, savoir :

---

- La propriété des SIX (6) titres sociaux de la société SAS CABANIOLS TOP'ISOL, à elle donnés et attribués en pleine propriété à compter de ce jour.  
Elle en aura également la jouissance à compter de ce jour.
- La propriété des QUINZE (15) titres sociaux de la société TOP ISOL ARA, à elle donnés et attribués en pleine propriété à compter de ce jour.  
Elle en aura également la jouissance à compter de ce jour.
- La propriété des TROIS (3) titres sociaux de la société SAS CABANIOLS TOP'ISOL, à elle donnés et attribués en nue-propriété à compter de ce jour.  
Elle en aura la jouissance au décès du DONATEUR.
- La propriété des SEPT (7) titres sociaux de la société TOP ISOL ARA, à elle donnés et attribués en nue-propriété à compter de ce jour.  
Elle en aura la jouissance au décès du DONATEUR.
- La propriété des VINGT-CINQ (25) titres sociaux de la société SCI JC, à elle donnés et attribués en nue-propriété à compter de ce jour.  
Elle en aura la jouissance au décès du DONATEUR.

Monsieur Jayson CABANIOLS aura, savoir :

---

- La propriété des SIX (6) titres sociaux de la société SAS CABANIOLS TOP'ISOL, à lui donnés et attribués en pleine propriété à compter de ce jour.  
Il en aura également la jouissance à compter de ce jour.
- La propriété des TROIS (3) titres sociaux de la société SAS CABANIOLS TOP'ISOL, à lui donnés et attribués en nue-propriété à compter de ce jour.  
Il en aura la jouissance au décès du DONATEUR.
- La propriété des SEPT (7) titres sociaux de la société TOP ISOL ARA, à lui donnés et attribués en nue-propriété à compter de ce jour.  
Il en aura la jouissance au décès du DONATEUR.
- La propriété des VINGT-CINQ (25) titres sociaux de la société SCI JC, à lui donnés et attribués en nue-propriété à compter de ce jour.  
Il en aura la jouissance au décès du DONATEUR.

### EXERCICE DE L'USUFRUIT POUR LES TITRES DONNÉS EN NUE-PROPRIÉTÉ

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 RÉSERVÉ

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



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

Le DONATEUR et les DONATAIRES conviennent de répartir entre eux le droit de vote conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi. En toute hypothèse, les DONATAIRES, nus-proprétaires, pourront assister à toutes les assemblées, même dans celles où le droit de vote est exercé par l'usufruitier.

#### Application des règles de subrogation réelle à la constitution d'usufruit

En cas d'accord du DONATEUR à la cession de tout ou partie des titres, sans volonté de remploi de sa part, l'usufruit se reportera sur le prix de cession.

Ce prix sera réversé dans sa totalité dans une banque ou tout établissement financier choisi par le DONATEUR, étant entendu qu'aucun retrait en capital ne pourra être effectué sans l'accord de ce dernier.

Le placement ainsi effectué ressort du seul choix du DONATEUR à charge de conserver la substance en capital et d'en informer le DONATAIRE. Il sera ouvert au nom du DONATAIRE en qualité de nu-proprétaire et du DONATEUR en qualité d'usufruitier.

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

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 n'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 cas d'apport des titres précédemment donnés à une autre société avec l'accord exprès du DONATEUR, l'usufruit réservé se reportera en vertu des règles de la subrogation réelle conventionnelle sur les titres nouvellement acquis en remploi.

### CONDITIONS

#### TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

Le DONATAIRE déclare avoir connaissance des statuts régissant les titres donnés et en avoir une copie en sa possession. Le droit de vote s'exercera conformément aux statuts ou, à défaut, conformément à la loi.

#### Forme - condition et opposabilité des mutations

##### *- En ce qui concerne les sociétés par actions simplifiées*

La mutation fera l'objet d'un ordre de mouvement adressé à la société afin de constater le transfert des actions du compte du DONATEUR à celui du DONATAIRE, à l'effet de ce jour.

##### *- En ce qui concerne la société civile immobilière*

#### Absence de signification

Monsieur Francis CARANTOLS, donateur aux présentes, pris en sa qualité de gérant de la SCI JC, lequel en-qualité déclare :



- que ladite société n'a reçu aucune opposition et qu'il n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre la présente mutation des parts sociales,
- qu'il accepte la présente donation des parts sociales de la société JC et la reconnait opposable à ladite société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1090 du Code civil.

La mutation n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

#### En ce qui concerne la SAS CABANIOLS TOP'ISOL

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

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

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société régulièrement convoquée en date du 15 juillet 2023 dont une copie certifiée conforme par le représentant légal de ladite société est demandée annexée.

##### Modification des statuts

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux et conformément aux décisions prises lors de l'assemblée générale du 15 juillet susvisée, l'article des statuts concernant le capital social a désormais la rédaction suivante :

##### *« Article 7- CAPITAL SOCIAL*

*Le capital social est fixé à la somme de TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR) et est divisé en 30 actions entièrement libérées de 1 000,00 euros chacune et réparties entre les associés en proportion de leurs droits. »*

##### Formalité

Toute formalité sera effectuée auprès de tout registre compétent et notamment l'INPI et le Greffe du Tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée par les soins du notaire soussigné.

#### En ce qui concerne la SAS TOP ISOL A.R.A

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

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

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société en date du 15 juillet 2023 dont une copie certifiée conforme par le représentant légal de ladite société est demandée annexée.

##### Formalité

Toute formalité sera effectuée auprès de tout registre compétent et notamment l'INPI et le Greffe du Tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée par les soins du notaire soussigné.

## En ce qui concerne la SCI 3C

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

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

Cet agrément a été obtenu aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des membres de la société régulièrement convoquée en date du 15 juillet 2025 dont une copie certifiée conforme par le représentant légal de ladite société est demandée antérieurement.

### Modification des statuts

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux et conformément aux décisions prises lors de l'assemblée générale du 15 juillet susvisée, l'article des statuts concernant le capital social a été modifié la rédaction suivante :

#### *« Article DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL*

*Le capital social est fixé à la somme de MILLE CINQ CENTS EURS (1 500,00 EUR) et est divisé en 100 parts de QUINZE EURS (15,00 EUR) chacune, réparties entre les membres de la société comme suit :*

*\* à Monsieur Michel CHARTIER, titulaire de la pleine propriété de 25 parts sociales numérotées de 1 à 25 ;*

*\* à Madame Morgan CHARTIER, titulaire :*

- De la pleine propriété de 25 parts sociales numérotées de 26 à 50 ;*
- De la nue-propriété de 25 parts sociales numérotées de 51 à 75.*

*\* à Monsieur Jeanne CARANOLS, titulaire de la nue-propriété de 25 parts sociales numérotées de 76 à 100.*

*\* à Monsieur Francis CARANOLS, titulaire de l'usufruit de 30 parts sociales numérotées de 51 à 100.*

*Total égal au nombre de parts composant le capital social, soit CENT (100) parts.»*

### Publication

Un extrait du présent acte sera déposé auprès de tout registre compétent, notamment à l'ONPI et au Greffe du Tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée par les soins du notaire soussigné.

## DÉCHARGE RESPECTIVE

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

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



**- QUATRIEME PARTIE -**  
**FISCALITE**

**ABSENCE DE DONATIONS ANTERIEURES**

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

**DROITS**

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

Le **DONATAIRE** déclare vouloir bénéficier, des abattements fiscaux prévus aux articles 777, 779, 780 et suivants, 790, 791 et suivants du Code général des impôts, dans la mesure de leur applicabilité aux présentes.

**Application de l'article 787 B du Code général des impôts pour**

**La donation des actions de la SAS CABANIOLS TOP'ISOL**

Les titres de la société susdésignée, donts aux présentes, ont fait l'objet, aux termes d'un acte reçu par Maître Carole DENEAN-BOUYSSIE, notaire soussigné d'un engagement collectif de conservation d'une durée minimale de deux ans pris dans le cadre des dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts. Cet engagement a été convenu sur une durée de deux ans.

A l'appui de cette déclaration est annexée une attestation de la société certifiant :

- Que l'activité de la société est une activité en tout ou partie éligible au bénéfice des dispositions de l'article 787 B. Si l'activité est en partie éligible, cette partie correspond à l'activité principale. Le tout en accord avec la jurisprudence et la doctrine fiscale.
- Que cet engagement collectif de conservation est en cours au jour de la présente donation.
- Que l'activité de la société est éligible au bénéfice de ces dispositions.
- Qu'il a été pris par Monsieur Francis CABANIOLS, donateur aux présentes, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit.
- Qu'il n'y a pas eu de rachat par la société de ses propres titres dans le cadre d'une réduction de capital.
- Et que, depuis sa prise d'effet, il a toujours porté sur des titres représentant au moins 17% des droits financiers et 34% des droits de vote attachés aux titres de la société (pourcentage ramené à 10% des droits financiers et 20% des droits de vote si les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé).

L'exonération s'applique également lorsque la société détenue directement par le redevable possède une participation dans une société qui détient les titres de la société, dont les parts ou actions font l'objet de l'engagement de conservation ou qui détient elle-même les titres de la société dont les parts ou actions font l'objet du présent engagement.



Le DONATAIRE demande, en conséquence de ce qui précède, le bénéfice de l'exonération des trois quarts de la valeur de ces titres tel que prévue à l'article 787 B du Code général des impôts.

Pour l'application de ce dispositif, il s'engage à :

- Respecter l'engagement collectif de conservation souscrit par le **DONATEUR**.
- Conserver, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, après l'expiration de l'engagement collectif de conservation, les titres à lui donnés aux présentes pendant une durée de quatre années.
- Exercer ou que l'un des associés (même s'il n'a plus de titres soumis à engagement de conservation) ayant souscrit l'engagement collectif continue d'exercer pendant la durée de l'engagement collectif et pendant les trois années qui suivent la donation, au sein de ladite société :
  - S'il s'agit d'une société de personnes, son activité principale ;
  - S'il s'agit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, l'une des fonctions de direction énumérées au 1° du III de l'article 939 du Code général des impôts.
  - Étant observé que cette fonction peut être assurée par une personne physique ou morale signataire de l'engagement, quand bien même celle-ci ne détiendrait plus de titre soumis à cet engagement. En outre, dans la mesure où les ayants droit ne sont pas en mesure de poursuivre effectivement l'exploitation (minotière, mine de protection) un mandataire peut être désigné pour le faire dans leur intérêt. Les fonctions peuvent être exercées alternativement par les associés.
- S'interdire pendant la période de quatre ans susvisée toute cession à titre gratuit ou à titre onéreux, échange ou apport portant sur tout ou partie de ces titres reçus aux présentes, même à une personne signataire de l'engagement. Toutefois, la donation à un descendant du donateur ne remettra pas en cause l'exonération partielle lorsque le ou les donataires poursuivent l'engagement jusqu'à son terme.
- Ne pas inscrire les titres sociaux en question sur un compte PME innovation mentionné à l'article L.221-32-4 du Code monétaire et financier.

Le DONATAIRE déclare être informé :

- Que cet engagement de conservation des titres devra être adressé à l'administration fiscale afin de lui être opposable et ce, dans le délai prévu pour l'enregistrement, ainsi qu'une attestation de la société certifiant du respect des conditions énoncées à l'article 787 B du Code général des impôts.
- Que dans un délai de trois mois à compter du terme de son engagement individuel de conservation de quatre années, il devra adresser au service des impôts une attestation de la société certifiant que les conditions légales de l'exonération partielle ont été respectées de manière continue depuis la date de la donation.
- Que l'exigence de l'activité éligible aux dispositions de l'article 787 B doit être satisfaite à compter de la conclusion de l'engagement de conservation et jusqu'à son terme.



- Du risque de déclassement du régime de faveur et des sanctions fiscales prévues par l'article 1849 G ter du Code général des impôts en cas de non-respect de l'engagement fiscal.

La transmission s'effectuant en partie en nu-propriété, l'exonération ne joue dans cette hypothèse que si les droits de vote de l'usufruitier dans la société sont statutairement limités aux décisions concernant l'affectation des bénéfices.

Seul le nu-propriétaire est tenu de souscrire l'engagement individuel, et dans la mesure où une indivision existerait ce sont tous les indivisaires qui doivent souscrire cet engagement.

Les statuts actuellement en vigueur consultés prévoient expressément cette limitation.

L'autre partie de la transmission s'effectuant en pleine propriété, et le DONATEUR étant âgé de moins de soixante-dix ans, la réduction de cinquante pour cent sur les droits le cas échéant due sur cette transmission en pleine propriété après l'application de l'exonération a vocation à s'appliquer, et ce en vertu des dispositions de l'article 790 du Code général des impôts.

Les titres ici donnés sont évalués à QUATRE CENT SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS (468 000,00 EUR), exonérés des droits de mutation à titre gratuit pour les TROIS-QUARTS (3/4) dont la répartition entre les donataires, attributaires de ces actions, s'effectue de la manière suivante :

La valeur reçue par Madame Morgane CABANIOLS

234 000,00 X ¾

Montant exonéré = 175 500,00 €

Reste un montant taxable de 58 500,00 €

À Monsieur Jayson CABANIOLS

234 000,00 X ¼

Montant exonéré = 175 500,00 €

Reste un montant taxable de 58 500,00 €

#### Application de l'article 787 B du Code général des impôts

#### Pour la donation des actions de la SAS TOP ISOL A.R.L

Les titres de la société, donnés aux présentes ont fait l'objet, aux termes d'un acte reçu par Maître Carole DUNJEAN-BOUYSSIE, notaire soussigné, d'un engagement collectif de conservation d'une durée minimale de deux ans pris dans le cadre des dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts.

Cet engagement a été pris tant par le Monsieur Francis CABANIOLS, DONATEUR aux présentes pour les titres objet des présentes, que par les DONATAIRES, Madame Morgane CABANIOLS et Monsieur Jayson CABANIOLS, pour d'autres titres de la société.

A l'appui de cette déclaration est annexée une attestation de la société certifiant :

- Que l'activité de la société est une activité en tout ou partie éligible au bénéfice des dispositions de l'article 787 B. Si l'activité est en partie éligible,

cette partie correspond à l'activité principale. Le tout en accord avec la jurisprudence et la doctrine fiscale.

- Que l'exigence de l'activité éligible aux dispositions de l'article 787 B doit être satisfaite à compter de la conclusion de l'engagement de conservation et jusqu'à son terme.
- Qu'il n'y a pas eu de rachat par la société de ses propres titres dans le cadre d'une réduction de capital.
- Que cet engagement collectif de conservation est en cours au jour de la présente donation.
- Qu'il a été pris par le DONATEUR, Monsieur Francis CARANIOLS, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit.
- Et que, depuis sa prise d'effet, il a porté sur des titres représentant au moins 17% des droits financiers et 34% des droits de vote attachés aux titres de la société (pourcentage ramené à 10% des droits financiers et 20% des droits de vote si les titres sont admis à la négociation sur un marché réglementé).

L'exonération s'applique également lorsque la société détenue directement par le redevable possède une participation dans une société qui détient les titres de la société, dont les parts ou actions font l'objet de l'engagement de conservation ou qui détient elle-même les titres de la société dont les parts ou actions font l'objet du présent engagement. S'il n'existe qu'un seul niveau d'interposition l'attestation doit être établie par la société interposée, s'il y a deux niveaux d'interposition, deux attestations sont nécessaires, une de la société holding et une de la société intermédiaire détenant la participation dans la société cible (article 204 bis IV de l'annexe II du Code général des impôts).

Le DONATAIRE demande, en conséquence de ce qui précède, le bénéfice de l'exonération des trois quarts de la valeur de ces titres telle que prévue à l'article 787 B du Code général des impôts.

Pour l'application de ce dispositif, il s'engage à :

- Respecter l'engagement collectif de conservation à hauteur des pourcentages sus-indiqués.
  - Conserver, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, après l'expiration de l'engagement collectif de conservation, les titres à lui donnés aux présentes pendant une durée de quatre années.
  - Exercer ou que l'un des associés (même s'il n'a plus de titres soumis à engagement de conservation) ayant souscrit l'engagement collectif continue d'exercer pendant la durée de l'engagement collectif et pendant les trois années qui suivent la donation, au sein de ladite société :
    - s'il s'agit d'une société de personnes, son activité principale ;
    - s'il s'agit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, l'une des fonctions de direction énumérées au 1° du III de l'article 975 du Code général des impôts.
- Etant observé que cette fonction peut être assurée par une personne physique ou morale signataire de l'engagement, quand bien même celle-ci ne détiendrait plus de titre soumis à cet engagement. En outre,

dans la mesure où les ayants droit ne sont pas en mesure de poursuivre effectivement l'exploitation (minorité, mesure de protection) un mandataire peut être désigné pour le faire dans leur intérêt. Les fonctions peuvent être exercées alternativement par les associés.

- S'interdire pendant la période de quatre ans suivant toute cession à titre gratuit ou à titre onéreux, échange ou apport portant sur tout ou partie de ces titres revus aux présentes, même à une personne signataire de l'engagement. Toutefois, la donation à un descendant du donateur ne remettra pas en cause l'exonération partielle lorsque le ou les donataires poursuivront l'engagement jusqu'à son terme.
- Ne pas inscrire les titres sociaux en question sur un compte PME innovation mentionné à l'article L. 221-32-4 du Code monétaire et financier.

Le DONATAIRE déclare être informé :

- Que cet engagement de conservation des titres devra être adressé à l'administration fiscale afin de lui être opposable et ce dans le délai prévu pour l'enregistrement, ainsi qu'une attestation de la société certifiant du respect des conditions énoncées à l'article 787 B du Code général des impôts.
- Que dans un délai de trois mois à compter du terme de son engagement individuel de conservation de quatre années, il devra adresser au service des impôts une attestation de la société certifiant que les conditions légales de l'exonération partielle ont été respectées de manière continue depuis la date de la donation.
- Du risque de déchéance du régime de faveur et des sanctions fiscales prévues par l'article 1840 G ter du Code général des impôts en cas de non-respect de l'engagement fiscal.

La transmission aux présentes s'effectuant en nue-propriété l'exonération ne joue dans cette hypothèse que si les droits de vote de l'usufruitier dans la société sont statutairement limités aux décisions concernant l'affectation des bénéfices. Seul le nu-propriétaire est tenu de souscrire l'engagement individuel, et dans la mesure où une indivision existerait ce sont tous les indivisaires qui doivent souscrire cet engagement. Les statuts actuellement en vigueur consultés prévoient expressément cette limitation.

Les titres ici donnés sont évalués à DEUX CENT DIX MILLE SIX CENTS EUROS (219.600,00 EUR), exonérés des droits de mutation à titre gratuit pour les TROIS-QUARTS (3/4) dont la répartition entre les donataires, attributaires de ces actions, s'effectue de la manière suivante :

La valeur revue par Madame Morgane CABANIOLS

172 800,00 X %

Montant exonéré = 129 600,00 €

Reste un montant taxable de 43 200,00 €

À Monsieur Julien CABANIOLS

37 800,00 X %

Montant exonéré = 28 350,00 €

Reste un montant taxable de 9 450,00 €

## TABLEAUX DES DROITS

**Total de la masse des biens donnés et à partager égal à  
SEPT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE CENT EUROS (779.100,00  
EUR)**

### Madame Jennifer ORIENTAL

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| - Part théorique                                  | 96 000,00 EUR  |
| - Abattement légal disponible                     | 100 000,00 EUR |
| - Base taxable                                    | NEANT          |
| <i>Reste un abattement résiduel de 4 000,00 €</i> |                |

### Madame Morgane CHARTIER

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| - Part théorique                           | 409 050,00 EUR    |
| - À déduire montant de l'exonération 787 B | - 305 100, 00 EUR |
| - Part non exonérée                        | 103 950,00 EUR    |
| - Abattement légal disponible              | 100 000,00 EUR    |
| - Base taxable                             | 3 950,00 EUR      |

*DROITS : 198 euros*

### Monsieur Jayson CARANIOLS

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| - Part théorique                           | 274 050,00 EUR   |
| - À déduire montant de l'exonération 787 B | - 147 150,00 EUR |
| - Part non exonérée                        | 70 200,00 EUR    |
| - Abattement légal disponible              | 100 000,00 EUR   |
| - Base taxable                             | NEANT            |

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

### PLUS - VALUES IMMOBILIERES

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

### 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 indusés.

### PRESOMPTION DE PROPRIETE

En application des dispositions de l'article 731 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 présumés 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.

### ENREGISTREMENT

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

### FORMALITE FUSIONNEE

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

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

### DECLARATION ESTIMATIVE

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière proportionnelle les droits immobiliers donnés, sont évalués à la somme de QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE EUROS (96 000,00 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 QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE EUROS (96 000,00 EUR) :

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
|                     | Montant à payer |
| 96 000,00 x 0,60% = | 576,00          |
| 576,00 x 2,37% =    | 14,00           |
| <b>TOTAL</b>        | <b>590,00</b>   |

### 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 | 96 000,00    | 0,10% | 96,00       |

### TRAIS

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

### TITRES

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

### POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexée dont le contenu est relatif 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.

### AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.



## MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 porteurs 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 Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [dl@notaires.fr](mailto:dl@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, dénombrées 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.

A la minute suivent les signatures et les annexes.

Publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT de l'AVEYRON, le 31 juillet 2025, volume 2025 P, numéro 9537.

**Copie Authentique sur 38 pages**

**Contenant :**

- 0 renvoi approuvé
- 0 barre tirée dans des blancs
- 0 ligne entière rayée
- 0 chiffre rayé nul
- 0 mot nul

### **POUR COPIE AUTHENTIQUE**

**Collationnée et certifiée conforme à la minute**

